

Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo



*Ciudad Sagua la Grande
Villa Clara
2014*



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

EQUIPO TÉCNICO:

Arq. Yahima Padrón Fernández

Ing. Marilyn Martínez Morales

Lic. Cecilia Valdés González

Téc. Magalys Mondeja Roque

OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

CITMA

Dirección de Higiene y Epidemiología

Sistema de la Vivienda

OBE

Recursos Hidráulicos

Patrimonio

Acueducto y Alcantarillado

Agricultura

Órgano del Trabajo

Trabajadores Sociales

Dirección Municipal de Educación

Dirección Municipal de Salud

ETECSA

Sectorial Municipal de Cultura

Sectorial Municipal de Deporte

Delegados y Presidentes de Consejo Popular

Gobierno de Sagua la Grande

INTRODUCCIÓN	1
DESARROLLO	4
OBJETIVOS GENERALES	4
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	4
CAPÍTULO No 1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.	10
Sección primera: Derrotero del Asentamiento	10
Sección segunda: Caracterización General del Asentamiento	11
Sección tercera: Zonas que Conforman la Ciudad	13
CAPÍTULO No 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.	17
Sección primera: Regulaciones Urbanísticas.	17
Sección segunda: Premisas Conceptuales.	18
Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.	21
Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.	22
Sección quinta: Procedimientos	22
Sección sexta: Tablas y Normas Gráficas	22
Sección séptima: Glosario de Términos.	23
Sección octava: Anexos	23
CAPÍTULO No 3: REGULACIONES GRLES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	23
Artículo 1:	23
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	23
Responsabilidad ambiental.	23
Artículo 2:	23
Artículo 3	23
Artículo 4:	23
Artículo 5:	24
Artículo 6:	24
Artículo 7:	24
Artículo 8:	24
Artículo 9	25
Artículo 10:	25
Artículo 11:	25
Artículo 12.....	26
Equidad social.	26
Artículo 13:	26
Artículo 14:	26
Artículo 15:	28
Artículo 16:	28
Artículo 17:	28
Artículo 18:	28
Artículo 19:	29
Artículo 20:	29
Artículo 21.....	29
Artículo 22:	29
Artículo 23:	30
Artículo 24:	30
Artículo 25:	30
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	30
Artículo 26:	30
Artículo 27:	30
Artículo 28:	30

Artículo 29:	31
Artículo 30:.....	31
Organización y ejecución de obras en frentes fluviales. (Ley de Costa).....	31
Artículo 31:	31
Artículo 32:	31
Artículo 33:	32
Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).	32
Artículo 34:	32
Artículo 35:	32
Artículo 36:	33
Artículo 37:	33
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	33
Artículo 38:	33
Artículo 39:	33
Artículo 40:	33
Artículo 41:	33
Artículo 42:	33
Artículo 43:	34
Artículo 44:	34
Artículo 45:	34
Artículo 46:	34
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra procesos nocivos. .	34
Artículo 47:	34
Artículo 48:	34
Artículo 49:	34
Artículo 50:	35
Artículo 51:	35
Artículo 52:	35
Artículo 53:	35
Artículo 54:	35
Artículo 55:	35
Dimensiones de las áreas verdes en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.	35
Artículo 56:	35
Artículo 57:.....	36
Artículo 58:	36
Artículo 59:	36
Artículo 60:	36
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	36
Artículo 61:	36
Artículo 62:	37
Artículo 63:	37
Artículo 64:	37
Artículo 65:	37
Artículo 66:	37
Artículo 67:	37
Requisitos esenciales del uso de suelo.....	37
Artículo 68:	37
Artículo 69:	37
Artículo 70:	38

Artículo 71:	38
La protección de recursos agropecuarios	38
Artículo 72:	38
Artículo 73:	38
Artículo 74:	38
Artículo 75:	38
La normativa sobre cementerios y vertederos	39
Artículo 76:	39
Artículo 77:	39
Artículo 78:	39
Artículo 79:	39
Artículo 80:	39
Artículo 81:	39
Artículo 82:	40
Artículo 83:	40
Artículo 84:	40
Artículo 85:	40
Artículo 86:	40
Artículo 87:	40
Artículo 88:	40
Artículo 89:	41
Paisaje de verde urbano	41
Artículo 90:	41
Artículo 91:	42
Artículo 92:	42
Artículo 93:	42
Artículo 94:	43
Artículo 95:	43
Artículo 97:	43
Artículo 98:	43
Artículo 99:	43
Artículo 100:	43
Los niveles de cargas máximas admisibles en los territorios de interés turístico y paisajístico	43
Infraestructura	43
Sobre la red vial:	43
Artículo 101:	43
Artículo 102:	43
Artículo 103:	44
Artículo 104:	45
Artículo 105:	45
Artículo 106:	45
Artículo 107:	45
Artículo 108:	45
Artículo 109:	45
Artículo 110:	46
Sobre la red ferroviaria:	46
Artículo 111:	46
Artículo 112:	46
Artículo 113:	46
Artículo 114:	46
Artículo 115:	46

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	46
Artículo 116:.....	46
Artículo 117:.....	46
Artículo 118:.....	46
Artículo 119:.....	46
Artículo 120:.....	47
Artículo 121:.....	47
Artículo 122:.....	47
Artículo 123:.....	47
Artículo 124:.....	47
Artículo 125:.....	47
Artículo 126:.....	48
Artículo 127:.....	48
Artículo 128:.....	48
Artículo 129:.....	48
Artículo 130:.....	48
Artículo 131:.....	49
Artículo 132:.....	49
Artículo 133:.....	49
Artículo 134:.....	49
Artículo 135:.....	49
Artículo 136:.....	49
Sobre la red eléctrica.	50
Artículo 137:.....	50
Artículo 138:.....	50
Artículo 139:.....	50
Artículo 140:.....	50
Artículo 141:.....	50
Artículo 142:.....	50
Artículo 143:.....	50
Artículo 144:.....	50
Artículo 145:.....	50
Sobre las redes de telecomunicación.....	50
Artículo 146:.....	50
Artículo 147:.....	50
Artículo 148:.....	50
Artículo 149:.....	51
Artículo 150:.....	51
Artículo 151:.....	51
Artículo 152:.....	51
Artículo 153:.....	51
Artículo 154:.....	51
Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.....	51
Artículo 155:.....	51
Artículo 156:.....	52
Artículo 157:.....	52
Transporte.....	52
Artículo 158:.....	52
Artículo 159:.....	52
Artículo 160:.....	52
Artículo 161:.....	52

Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.	52
Artículo 162:.....	52
Artículo 163:.....	53
Artículo 164:.....	53
Artículo 165:.....	53
Edificaciones sustentables	53
Elementos arquitectónicos.	53
Artículo 166:.....	53
Artículo 167:.....	53
Artículo 168:.....	53
Artículo 169:.....	54
Artículo 170:.....	54
Artículo 171:.....	54
Artículo 172:.....	54
Artículo 173:.....	54
Ventilación cruzada e iluminación natural.	55
Artículo 174:.....	55
Artículo 175:.....	55
Artículo 176:.....	55
Energías alternativas.	56
Artículo 177:.....	56
Artículo 178:.....	56
Artículo 179:.....	56
Artículo 180:.....	56
Diseño de microclimas	56
Artículo 181	56
Artículo 182:.....	56
Artículo 183:.....	56
Artículo 184:.....	57
Artículo 185:.....	57
Artículo 186:.....	57
Terrazas y azoteas jardín	57
Artículo 187:.....	57
Artículo 188:.....	57
Artículo 189:.....	57
Artículo 190:.....	57
Artículo 191:.....	57
Artículo 192:.....	57
Artículo 193:.....	57
Huertos y agricultura urbana.	58
Artículo 194:.....	58
Artículo 195:.....	58
Artículo 196:.....	58
Artículo 197:.....	58
Artículo 198:.....	58
Artículo 199:.....	58
Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.	58
Artículo 200:.....	58
Artículo 201:.....	58
Artículo 202:.....	59
Artículo 203:.....	59

Artículo 204:	59
Artículo 205:	59
Artículo 206:	59
Artículo 207:	59
Artículo 208:	59
Artículo 209:	59
Artículo 210:	60
Artículo 211:	60
Artículo 212:	60
Zonas de protección.	60
Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):	60
Artículo 213:	60
Artículo 214:	61
Artículo 215:	61
Artículo 216:	61
Artículo 217:	61
Artículo 218:	61
Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)	61
Conjuntos sujetos a protección	62
Frentes de calles de alto valor.	62
Artículo 219:	62
Artículo 220:	62
Centros de barrios.	62
Artículo 221:	62
Sección tercera: Usos de Suelo.	63
Artículo 222:	63
Artículo 223:	63
Artículo 224:	63
Artículo 225:	63
Artículo 226:	63
Artículo 227:	63
Artículo 228:	64
Artículo 229:	64
Artículo 230:	64
Artículo 231:	65
Artículo 232:	65
Sección cuarta: Estructura Urbana	65
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA	65
Dimensión y forma de las manzanas.	65
Artículo 233:	65
Artículo 234:	65
Artículo 235:	65
Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.	65
Artículo 236:	65
Artículo 237:	65
Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.	66
Artículo 238:	66
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	66
Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.	66
Artículo 239:	66
Artículo 240:	66
Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.	66

Artículo 241:	66
Artículo 242:	66
Artículo 243:	67
Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.	67
Artículo 244:	67
Artículo 245:	67
Artículo 246:	67
Artículo 247:	67
Artículo 248:	67
Artículo 249:	67
Artículo 250:	67
Artículo 251:	68
Artículo 252:	68
Profundidad edificable.	68
Artículo 253:	68
Artículo 254:	68
Artículo 255:	68
Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.	68
Artículo 256:	68
Artículo 257:	68
Artículo 258:	68
Artículo 259:	68
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	68
Primera y segunda línea de fachada.	68
Artículo 260:	68
Artículo 261:	69
Artículo 262:	69
Artículo 263:	69
Franja de jardín.	69
Artículo 264:	69
Artículo 265:	69
Franja de portal.	69
Artículo 266:	69
Artículo 267:	69
Artículo 268:	70
Pasillos laterales y de fondo.	70
Artículo 269:	70
Artículo 270:	70
Artículo 271:	70
Artículo 272:	71
Artículo 273:	71
Retranqueos	71
Artículo 274:	71
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL	71
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	71
Artículo 275:	71
Artículo 276:	71
Secciones viales	71
Artículo 277:	71
Artículo 278:	71
Categorización de las vías	71
Artículo 279:	71

Artículo 280:.....	71
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	71
Artículo 281:.....	71
Artículo 282:.....	72
Artículo 283:.....	72
Artículo 284:.....	72
Artículo 285:.....	72
Artículo 286:.....	72
Artículo 287:.....	72
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	72
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	72
Artículo 288:.....	72
B - Dotaciones de servicio:	72
De agua y disposición de albañales y residuales:	72
Artículo 289:.....	72
Artículo 290:.....	73
Artículo 291:.....	73
Artículo 292:.....	73
Artículo 293:.....	73
Artículo 294:.....	73
Artículo 295:.....	73
Artículo 296:.....	74
Artículo 297:.....	74
De electricidad y comunicación:	74
Artículo 298:.....	74
Artículo 299:.....	74
Artículo 300:.....	75
Artículo 301:.....	75
Artículo 302:.....	75
Artículo 303:.....	75
Artículo 304:.....	75
Artículo 305:.....	75
Artículo 306:.....	76
Artículo 307:.....	76
Artículo 308:.....	76
Artículo 309:.....	76
Artículo 310:.....	77
Artículo 311:.....	77
De combustible:	77
Artículo 312:.....	77
Artículo 313:.....	77
De almacenamiento de basura:	77
Artículo 314:.....	77
Artículo 315:.....	77
Artículo 316:.....	77
Artículo 317:.....	77
Artículo 318:.....	78
Artículo 319:.....	78
Artículo 320:.....	78
Artículo 321:.....	78
Artículo 322:.....	79
Artículo 323:.....	79

Artículo 324:.....	79
Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:	79
A. Seguridad de la edificación	79
Artículo 325:.....	79
Artículo 326:.....	79
B. Aislamiento acústico	79
Artículo 327:.....	79
C. Instalaciones contra incendio	80
Artículo 328:.....	80
Artículo 329:.....	80
Artículo 330:.....	80
Sección quinta: Morfología Urbana	80
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	80
Artículo 331:.....	80
Artículo 332:.....	80
Artículo 333:.....	80
Cercados	80
Artículo 334:.....	80
Artículo 335:.....	80
Artículo 336:.....	81
Artículo 337:.....	81
Artículo 338:.....	81
Artículo 339:.....	81
Artículo 340:.....	81
Artículo 341:.....	81
Artículo 342:.....	82
Artículo 343:.....	82
Artículo 344:.....	82
Jardines	82
Artículo 345:.....	82
Artículo 346:.....	82
Artículo 347:.....	82
Artículo 348:.....	82
Artículo 349:.....	82
Portales (públicos o privados)	82
Artículo 350:.....	82
Artículo 351:.....	83
Artículo 352:.....	83
Artículo 353:.....	83
Artículo 354:.....	83
Edificios con frente a una o más vías	83
Artículo 355:.....	83
Artículo 356:.....	83
Artículo 357:.....	83
Artículo 358:.....	83
Artículo 359:.....	84
Artículo 360:.....	84
Artículo 361:.....	84
Esquinas con chaflanes	84
Artículo 362:.....	84
Artículo 363:.....	84
Edificios con frente a parques	84

Artículo 364:.....	84
Artículo 365:.....	84
Áreas libres o equipamiento.....	84
Artículo 366:.....	84
Artículo 367:.....	85
Alturas y puntales.	85
Artículo 368:.....	85
Artículo 369:.....	85
Artículo 370:.....	85
Artículo 371:.....	85
Artículo 372:.....	85
Artículo 373:.....	85
Artículo 374:.....	85
Artículo 375:.....	85
Artículo 376:.....	85
Artículo 377:.....	86
Número de pisos máximo y mínimo.	86
Artículo 378:.....	86
Artículo 379:.....	86
Sótanos y semisótanos.....	86
Artículo 380:.....	86
Artículo 381:.....	86
Artículo 382:.....	86
Artículo 383:.....	86
Artículo 384:.....	86
Artículo 385:.....	86
Artículo 386:.....	86
Artículo 387:.....	86
Artículo 388:.....	86
Artículo 389:.....	87
Basamentos.....	87
Artículo 390:.....	87
Artículo 391:.....	87
Salientes.	87
Artículo 392:.....	87
Artículo 393:.....	87
Artículo 394:.....	88
Artículo 395:.....	88
Artículo 396:.....	88
Artículo 397:.....	88
Artículo 398:.....	88
Artículo 399:.....	88
Logias.....	88
Artículo 400:.....	88
Balcones y terrazas.	88
Artículo 401:.....	88
Artículo 402:.....	88
Artículo 403:.....	89
Artículo 404:.....	89
Artículo 405:.....	89
Artículo 406:.....	89
Pasajes.	89

Artículo 407:	89
Artículo 408:	89
Artículo 409:	89
Marquesinas y toldos.	90
Artículo 410:	90
Artículo 411:	90
Artículo 412:	90
Artículo 413:	90
Artículo 414:	90
Vistas y luces.	91
Artículo 415:	91
Artículo 416:	91
Artículo 417:	91
Artículo 418:	91
Artículo 419:	91
Artículo 420:	91
Artículo 421:	91
Artículo 422:	91
Artículo 423:	92
Artículo 424:	92
Artículo 425:	92
Artículo 426:	92
Artículo 427:	92
Artículo 428:	92
Medianerías.	92
Artículo 429:	92
Artículo 430:	92
Artículo 431:	93
Artículo 432:	93
Artículo 433:	93
Artículo 434:	93
Artículo 435:	93
Artículo 436:	94
Artículo 437:	94
Artículo 438:	94
Artículo 439:	94
Artículo 440:	94
Artículo 441:	94
Artículo 442:	95
Artículo 443:	95
Artículo 444:	95
Artículo 445:	95
Artículo 446:	95
Servidumbre de paso.	95
Artículo 447:	95
Artículo 448:	95
Artículo 449:	96
Artículo 450:	96
Artículo 451:	96
Artículo 452:	96
Paleta de Color.	96
Artículo 453:	96

Artículo 454:	96
Artículo 455:	96
SOBRE MOBILIARIO URBANO	97
Mobiliario urbano	97
Artículo 456:	97
Artículo 457:	97
Artículo 458:	97
Artículo 459:	97
Artículo 460:	97
Artículo 461:	97
Artículo 462:	97
Artículo 463:	97
Artículo 464:	98
Artículo 465:	98
Artículo 466:	98
Artículo 467:	98
Artículo 468:	98
Carteles y señalizaciones	98
Artículo 469:	98
Artículo 470:	98
Artículo 471:	98
Artículo 472:	98
Artículo 473:	99
Artículo 474:	99
Artículo 475:	99
Artículo 476:	99
Artículo 477:	100
Artículo 478:	100
Artículo 479:	100
Artículo 480:	100
Artículo 481:	100
Artículo 482:	100
Artículo 483:	101
Artículo 484:	101
Artículo 485:	101
Artículo 486:	101
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	102
Tipos de intervención a nivel urbano	102
Artículo 487:	102
Artículo 488:	102
Artículo 489:	102
Artículo 490:	102
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	102
Artículo 491:	102
Artículo 492:	102
Artículo 493:	102
Acciones constructivas:	102
Artículo 494:	102
Artículo 495:	102
Artículo 496:	103
Artículo 497:	103
Artículo 498:	103

Artículo 499:	103
Artículo 500:	103
Artículo 501:	104
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	104
Artículo 502:	104
División y unificación de viviendas	104
Artículo 503:	104
Artículo 504:	104
Construcción en áreas libres y azoteas	104
Artículo 505:	104
Artículo 506:	104
Artículo 507:	105
Artículo 508:	105
Artículo 509:	105
Artículo 510:	105
Artículo 511:	105
Artículo 512:	105
Artículo 513:	105
Artículo 514:	105
Artículo 515:	106
Artículo 516:	106
Artículo 517:	106
Artículo 518:	106
Artículo 519:	106
Artículo 520:	106
Artículo 521:	106
Artículo 522:	106
Artículo 523:	106
Construcción de escaleras a plantas altas	106
Artículo 524:	106
Artículo 525:	107
Artículo 526:	107
Mezanines, barbacoas, patios y patinejos	107
Artículo 527:	107
Artículo 528:	107
Artículo 529:	108
Artículo 530:	108
Artículo 531:	108
Artículo 532:	108
Artículo 533:	108
Artículo 534:	108
Garajes y parqueos	108
Artículo 535:	108
Artículo 536:	108
Artículo 537:	108
Artículo 538:	109
Artículo 539:	109
Artículo 540:	109
Artículo 541:	109
Artículo 542:	109
Artículo 543:	109
Artículo 544:	109

Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.....	109
Artículo 545:.....	109
Artículo 546:.....	110
Artículo 547:.....	110
Artículo 548:.....	110
Artículo 549:.....	110
Artículo 550:.....	110
Demoliciones.....	111
Artículo 551:.....	111
Artículo 552:.....	111
Artículo 553:.....	111
Artículo 554:.....	111
Artículo 555:.....	111
Artículo 556:.....	111
Artículo 557:.....	112
Artículo 558:.....	112
Artículo 559:.....	112
Artículo 560:.....	112
Artículo 561:.....	112
Artículo 562:.....	112
CAPÍTULO No 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA. ..	112
Artículo 563:.....	112
Artículo 564:.....	113
Artículo 565:.....	113
Artículo 566:.....	113
ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1)	113
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	114
Responsabilidad ambiental.	114
Artículo 567:.....	114
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.....	115
Artículo 568:.....	115
Artículo 569:.....	115
Organización y ejecución de obras en frentes fluviales.	115
Artículo 570:.....	115
Artículo 571:.....	115
Artículo 572:.....	115
Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).	115
Artículo 573:.....	115
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	115
Artículo 574 :.....	115
Artículo 575:.....	116
Artículo 576 :.....	116
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	116
Artículo 577:.....	116
Artículo 578:.....	116
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	116
Artículo 579 :.....	116

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	116
Artículo 580:.....	116
Artículo 581:.....	116
Paisaje de verde urbano.....	116
Artículo 582:.....	116
Infraestructura.....	117
Artículo 583:.....	117
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial.....	117
Artículo 584:.....	117
Artículo 585:.....	117
Artículo 586:.....	117
Artículo 587:.....	117
Edificaciones sustentables.....	117
Ventilación cruzada e iluminación natural.....	117
Artículo 588:.....	117
Terrazas y azoteas jardín.....	117
Artículo 589:.....	117
Artículo 590:.....	117
Huertos y agricultura urbana.....	118
Artículo 591:.....	118
Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.....	118
Zonas de protección.....	118
Artículo 592:.....	118
Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):.....	118
Sección tercera: Usos de Suelo.....	118
Artículo 593:.....	118
Artículo 594:.....	119
Artículo 595:.....	119
Artículo 596:.....	119
Sección cuarta: Estructura Urbana.....	119
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	119
Dimensión y forma de las manzanas.....	119
Artículo 597:.....	119
Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.....	119
Artículo 598:.....	119
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	119
Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas.....	119
Artículo 599:.....	119
Artículo 600:.....	120
Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.....	120
Artículo 601:.....	120
Artículo 602:.....	120
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	120
Primera y segunda línea de fachada.....	120
Artículo 603:.....	120
Artículo 604:.....	120
Franja de jardín.....	120
Artículo 605:.....	120
Artículo 606:.....	120
Artículo 607:.....	120
Franja de portal.....	120
Artículo 608:.....	120

Pasillos laterales y de fondo	121
Artículo 609:.....	121
Artículo 610:.....	121
Retranqueos	121
Artículo 611:.....	121
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	121
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	121
Artículo 612:.....	121
4.4.15 Secciones viales	121
Artículo 613:.....	121
Artículo 614:.....	121
Artículo 615:.....	121
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	121
Artículo 616:.....	121
Artículo 617:.....	121
Artículo 618:.....	121
Artículo 619:.....	122
Artículo 620:.....	122
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	122
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	122
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	122
Artículo 621:.....	122
Artículo 622:.....	122
B - Dotaciones de servicio:	122
De electricidad y comunicación:	122
Artículo 623:.....	122
De almacenamiento de basura:	122
Artículo 624:.....	122
Artículo 625:.....	122
Artículo 626:.....	122
Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:	123
A. Seguridad de la edificación	123
Artículo 627:.....	123
Artículo 628:.....	123
Artículo 629:.....	123
Sección quinta: Morfología Urbana	123
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	123
Artículo 630:.....	123
Artículo 631:.....	123
Artículo 632:.....	123
Artículo 633:.....	123
Artículo 634:.....	123
Artículo 635:.....	124
Artículo 636:.....	124
Cercados.	124
Artículo 637:.....	124
Artículo 638:.....	124
Artículo 639:.....	124
Artículo 640:.....	124
Artículo 641:.....	124
Artículo 642:.....	124
Jardines	124

Artículo 643:	124
Artículo 644:	125
Portales (públicos o privados).	125
Artículo 645:	125
Artículo 646:	125
Artículo 647:	125
Edificios con frente a una o más vías	125
Artículo 648:	125
Artículo 649:	125
Edificios con frente a parques	125
Artículo 650:	125
Alturas y puntales.	125
Artículo 651:	125
Artículo 652:	126
Artículo 653:	126
Número de pisos máximo y mínimo.	126
Artículo 654:	126
Artículo 655:	126
Sótanos y semisótanos.	126
Artículo 656:	126
Artículo 657:	126
Artículo 658:	126
Artículo 659:	126
Artículo 660:	126
Basamentos.	126
Artículo 661:	126
Artículo 662:	126
Salientes.	126
Artículo 663:	126
Artículo 664:	127
Artículo 665:	127
Balcones y terrazas.	127
Artículo 666:	127
Artículo 667:	127
Artículo 668:	127
Pasajes.	127
Artículo 669:	127
Marquesinas y toldos.	127
Artículo 670:	127
Artículo 671:	127
Artículo 672:	127
Artículo 673:	127
Vistas y luces.	128
Artículo 674:	128
Medianerías.	128
Artículo 675:	128
Artículo 676:	128
Artículo 677:	128
Paleta de Color.	128
Artículo 678:	128
Artículo 679:	128
Artículo 680:	128

Artículo 681:	128
Artículo 682:	128
Artículo 683:	128
Artículo 684:	128
Artículo 685:	128
Artículo 686:	129
Artículo 687:	129
Artículo 688:	129
SOBRE MOBILIARIO URBANO	130
Mobiliario urbano	130
Artículo 689:	130
Artículo 690:	130
Artículo 691:	130
Carteles y señalizaciones	130
Artículo 692:	130
Artículo 693:	130
Artículo 694:	130
Artículo 695:	130
Artículo 696:	130
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	130
Tipos de intervención a nivel urbano	130
Artículo 697:	130
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	131
Artículo 698:	131
Acciones constructivas:	131
Artículo 699:	131
Artículo 700:	131
Artículo 701:	131
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	131
Artículo 702:	131
División y unificación de viviendas	132
Artículo 703:	132
Artículo 704:	132
Construcción en áreas libres y azoteas	132
Artículo 705:	132
Artículo 706:	132
Artículo 707:	132
Artículo 708:	132
Artículo 709:	132
Artículo 710:	132
Artículo 711:	132
Artículo 712:	132
Artículo 713:	133
Construcción de escaleras a plantas altas	133
Artículo 714:	133
Artículo 715:	133
Mezanines, barbacoas, patios y patinejos	133
Artículo 716:	133
Artículo 717:	133
Garajes y parqueos	133
Artículo 718:	133
Artículo 719:	133

Artículo 720:.....	133
Artículo 721:.....	133
Demoliciones	133
Artículo 722:.....	133
Artículo 723:.....	133
ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-2)	134
Artículo 724 :.....	135
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	135
Responsabilidad ambiental.	135
Artículo 725:.....	135
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	135
Artículo 726:.....	135
Artículo 727:.....	135
Organización y ejecución de obras en frentes fluviales.	135
Artículo 728:.....	135
Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).	136
Artículo 729:.....	136
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	136
Artículo 730:.....	136
Artículo 731:.....	136
Artículo 732:.....	136
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	136
Artículo 733:.....	136
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	136
Artículo 734:.....	136
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	136
Artículo 735:.....	136
Paisaje de verde urbano.	137
Artículo 736:.....	137
Infraestructura.....	137
Sobre la red ferroviaria:	137
Artículo 737:.....	137
Artículo 738:.....	137
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	137
Artículo 739:.....	137
Artículo 740:.....	137
Artículo 741:.....	137
Edificaciones sustentables	137
Terrazas y azoteas jardín	137
Artículo 742:.....	137
Huertos y agricultura urbana.	137
Artículo 743:.....	137
Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.	138
Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):	138
Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)	138
Frentes de calles de alto valor.....	138
Artículo 744:.....	138
Categorías de patrimonio (de la humanidad, nacional y local).	139

Sección tercera: Usos de Suelo	139
USO DE SUELO.....	139
Artículo 745:.....	139
Artículo 746:.....	139
Sección cuarta: Estructura Urbana	139
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	139
Dimensión y forma de las manzanas.....	139
Artículo 747:.....	139
Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.....	140
Artículo 748:.....	140
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	140
Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	140
Artículo 749:.....	140
Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas.....	140
Artículo 750:.....	140
Artículo 751:.....	140
Artículo 752:.....	140
Artículo 753:.....	140
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	140
Primera y segunda línea de fachada.....	140
Artículo 754:.....	140
Artículo 755:.....	141
Artículo 756:.....	141
Artículo 757:.....	141
Pasillos laterales y de fondo.....	141
Artículo 758:.....	141
Artículo 759:.....	141
Artículo 760:.....	141
Retranqueos.....	141
Artículo 761:.....	141
Artículo 762:.....	141
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	141
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías.....	141
Artículo 763:.....	141
Secciones viales.....	141
Artículo 764:.....	141
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.....	141
Artículo 765:.....	141
Artículo 766:.....	141
Artículo 767:.....	141
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	142
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	142
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:.....	142
Artículo 768:.....	142
Artículo 769:.....	142
B - Dotaciones de servicio:.....	142
De almacenamiento de basura:.....	142
Artículo 770:.....	142
Artículo 771:.....	142
Sección quinta: Morfología Urbana	142
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.....	142
Artículo 772:.....	142

Artículo 773:.....	142
Cercados.....	142
Artículo 774:.....	142
Artículo 775:.....	142
Artículo 776:.....	143
Jardines.....	143
Artículo 777:.....	143
Artículo 778:.....	143
Portales (públicos o privados).....	143
Artículo 779:.....	143
Artículo 780:.....	143
Artículo 781:.....	143
Edificios con frente a una o más vías.....	143
Artículo 782:.....	143
Esquinas con chaflanes.....	143
Artículo 783:.....	143
Alturas y puntales.....	143
Artículo 784:.....	143
Artículo 785:.....	144
Artículo 786:.....	144
Artículo 787:.....	144
Artículo 788:.....	144
Número de pisos máximo y mínimo.....	144
Artículo 789:.....	144
Salientes.....	144
Artículo 790:.....	144
Artículo 791:.....	144
Logias.....	144
Artículo 792:.....	144
Balcones y terrazas.....	144
Artículo 793:.....	144
Artículo 794:.....	144
Artículo 795:.....	144
Artículo 796:.....	144
Pasajes.....	145
Artículo 797:.....	145
Marquesinas y toldos.....	145
Artículo 798:.....	145
Artículo 799:.....	145
Vistas y luces.....	145
Artículo 800:.....	145
Artículo 801:.....	145
Medianerías.....	145
Artículo 802:.....	145
Artículo 803:.....	145
Artículo 804:.....	145
Servidumbre de paso.....	145
Artículo 805:.....	145
Paleta de Color.....	145
Artículo 806:.....	145
SOBRE MOBILIARIO URBANO.....	146
Mobiliario urbano.....	146

Artículo 807:.....	146
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	146
Tipos de intervención a nivel urbano	146
Artículo 808:.....	146
Artículo 809:.....	146
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	146
Artículo 810:.....	146
Artículo 811:.....	147
Artículo 812:.....	147
Acciones constructivas:	147
Artículo 813:.....	147
Artículo 814:.....	147
Artículo 815:.....	147
Artículo 816:.....	147
Artículo 817:.....	147
Artículo 818:.....	148
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	148
Artículo 819:.....	148
División y unificación de viviendas	148
Artículo 820:.....	148
Construcción en áreas libres y azoteas	148
Artículo 821:.....	148
Artículo 822:.....	148
Artículo 823:.....	148
Artículo 824:.....	148
Artículo 825:.....	149
Construcción de escaleras a plantas altas	149
Artículo 826:.....	149
Mezanines, barbacostas, patios y patinejos	149
Artículo 827:.....	149
Artículo 828:.....	149
Garajes, carpocho y parqueos	149
Artículo 829:.....	149
Artículo 830:.....	149
Demoliciones	149
Artículo 831:.....	149
Artículo 832:.....	149
ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-3)	150
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	152
Responsabilidad ambiental.	152
Artículo 833:.....	152
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	152
Artículo 834:.....	152
Artículo 835:.....	152
Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).	152
Artículo 836:.....	152
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	152
Artículo 837:.....	152
Artículo 838:.....	152
Artículo 839:.....	153

Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	153
.....	153
Artículo 840:.....	153
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	153
Artículo 841:.....	153
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	153
Artículo 842:.....	153
Paisaje de verde urbano.....	153
Artículo 843:.....	153
Infraestructura.....	153
Sobre la red vial:.....	153
Artículo 844:.....	153
Sobre la red ferroviaria:	154
Artículo 845:.....	154
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	154
Artículo 846:.....	154
Artículo 847:.....	154
Sobre la red eléctrica.	154
Artículo 848:.....	154
Edificaciones sustentables	154
Terrazas y azoteas jardín	154
Artículo 849:.....	154
Huertos y agricultura urbana.	154
Artículo 850:.....	154
Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.	154
Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):	154
Conjuntos sujetos a protección.....	155
Sección tercera: Usos de Suelo	155
Artículo 851:.....	155
Sección cuarta: Estructura Urbana	155
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA	155
Dimensión y forma de las manzanas.	155
Artículo 852:.....	155
Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.	156
Artículo 853:.....	156
Artículo 854:.....	156
Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas	156
Artículo 855:.....	156
Artículo 856:.....	156
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	156
Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	156
Artículo 857:.....	156
Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas	156
Artículo 858:.....	156
Artículo 859:.....	157
Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.....	157
Artículo 861 :.....	157
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	157
Primera y segunda línea de fachada.....	157
Artículo 862:.....	157
Artículo 863:.....	157

Franja de jardín.	157
Artículo 864:.....	157
Artículo 865:.....	157
Artículo 866:.....	157
Franja de portal.	158
Artículo 867:.....	158
Pasillos laterales y de fondo.....	158
Artículo 868:.....	158
Artículo 869:.....	158
Retranqueos	158
Artículo 870:.....	158
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	158
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	158
Artículo 871:.....	158
Secciones viales	158
Artículo 872:.....	158
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	158
Artículo 873:.....	158
Artículo 874:.....	158
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	158
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	158
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	158
Artículo 875:.....	158
B - Dotaciones de servicio:	159
De almacenamiento de basura:	159
Artículo 876:.....	159
Artículo 877:.....	159
Sección quinta: Morfología Urbana	159
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	159
Cercados.	159
Artículo 878:.....	159
Jardines	159
Artículo 879:.....	159
Portales (públicos o privados).	159
Artículo 880:.....	159
Artículo 881:.....	159
Artículo 882:.....	160
Artículo 883:.....	160
Artículo 884:.....	160
Artículo 885:.....	160
Edificios con frente a una o más vías	160
Artículo 886:.....	160
Alturas y puntales.	160
Artículo 887:.....	160
Artículo 888:.....	160
Número de pisos máximo y mínimo.	160
Artículo 889:.....	160
Sótanos y semisótanos.....	160
Artículo 890:.....	160
Salientes.	160
Artículo 891:.....	160
Artículo 892:.....	160

Logias	161
Artículo 893:.....	161
Balcones y terrazas.	161
Artículo 894:.....	161
Artículo 895:.....	161
Artículo 896:.....	161
Artículo 897:.....	161
Pasajes.	161
Artículo 898:.....	161
Marquesinas y toldos.	161
Artículo 899:.....	161
Artículo 900:.....	161
Vistas y luces.....	162
Artículo 901:.....	162
Artículo 902:.....	162
Medianerías.	162
Artículo 903:.....	162
Artículo 904:.....	162
Artículo 905:.....	162
Servidumbre de paso	162
Artículo 906:.....	162
Paleta de Color.....	162
Artículo 907:.....	162
SOBRE MOBILIARIO URBANO.....	162
Mobiliario urbano.....	162
Artículo 908:.....	162
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	162
Tipos de intervención a nivel urbano	162
Artículo 909:.....	162
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	163
Artículo 910:.....	163
Artículo 911:.....	163
Artículo 912:.....	163
Acciones constructivas:	163
Artículo 913:.....	163
Artículo 914:.....	163
Artículo 915:.....	164
Artículo 916:.....	164
Artículo 917:.....	164
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	164
Artículo 918:.....	164
División y unificación de viviendas	164
Artículo 919:.....	164
Construcción en áreas libres y azoteas	164
Artículo 920:.....	164
Artículo 921:.....	164
Construcción de escaleras a plantas altas	165
Artículo 922:.....	165
Mezanines, barbacoas, patios y patinejos	165
Artículo 923:.....	165
Artículo 924:.....	165
Garajes, carpocho y parqueos.....	165

Artículo 925:.....	165
Artículo 926:.....	165
Demoliciones	165
Artículo 927:.....	165
Artículo 928:.....	165
Artículo 929:.....	165
ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-4)	166
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	167
Responsabilidad ambiental.	167
Artículo 930:.....	167
Artículo 931:.....	167
Artículo 932:.....	167
Organización y ejecución de obras en frentes fluviales. (Ley de Costa).....	168
Artículo 933:.....	168
Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).	168
Artículo 934:.....	168
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	168
Artículo 935:.....	168
Artículo 936:.....	168
Artículo 937:.....	168
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	168
Artículo 938:.....	168
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	168
Artículo 939:.....	168
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	169
Artículo 940:.....	169
La protección de recursos agropecuarios	169
Artículo 941:.....	169
Paisaje de verde urbano.	169
Artículo 942:.....	169
Infraestructura.....	169
Sobre la red vial:.....	169
Artículo 943:.....	169
Sobre la red ferroviaria:	169
Artículo 944:.....	169
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	169
Artículo 945:.....	169
Artículo 946:.....	169
Sobre la red eléctrica.	170
Artículo 947:.....	170
Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.....	170
Artículo 948:.....	170
Terrazas y azoteas jardín	170
Artículo 949:.....	170
Huertos y agricultura urbana.	170
Artículo 950:.....	170
Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.	170
Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)	170

Centros de barrios.....	170
Sección tercera: Usos de Suelo.....	170
Artículo 951:.....	170
Sección cuarta: Estructura Urbana.....	171
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	171
Dimensión y forma de las manzanas.....	171
Artículo 952:.....	171
Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.....	171
Artículo 953:.....	171
Artículo 954:.....	171
Artículo 955:.....	171
Artículo 956:.....	171
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	172
Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	172
Artículo 957:.....	172
Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas.....	172
Artículo 958:.....	172
Artículo 959:.....	172
Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.....	172
Artículo 960:.....	172
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	172
Primera y segunda línea de fachada.....	172
Artículo 961:.....	172
Artículo 962:.....	172
Franja de jardín.....	172
Artículo 963:.....	172
Artículo 964:.....	173
Franja de portal.....	173
Artículo 965:.....	173
Pasillos laterales y de fondo.....	173
Artículo 966:.....	173
Artículo 967:.....	173
Retranqueos.....	173
Artículo 968:.....	173
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	173
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías.....	173
Artículo 969:.....	173
Secciones viales.....	173
Artículo 970:.....	173
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.....	173
Artículo 971:.....	173
Artículo 972:.....	173
Artículo 973:.....	173
Artículo 974:.....	173
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	174
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	174
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:.....	174
Artículo 975:.....	174
B - Dotaciones de servicio:.....	174
De almacenamiento de basura:.....	174
Artículo 976:.....	174
Artículo 977:.....	174

Sección quinta: Morfología Urbana	174
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	174
Cercados.	174
Artículo 978:.....	174
Artículo 979:.....	174
Jardines	174
Artículo 980:.....	174
Artículo 981:.....	174
Artículo 982:.....	174
Portales (públicos o privados).	175
Artículo 983:.....	175
Artículo 984:.....	175
Artículo 985:.....	175
Artículo 986:.....	175
Artículo 988:.....	175
Edificios con frente a una o más vías	175
Artículo 989:.....	175
Alturas y puntales.	175
Artículo 990:.....	175
Artículo 991:.....	175
Artículo 992:.....	175
Sótanos y semisótanos	176
Artículo 993:.....	176
Salientes.	176
Artículo 994:.....	176
Logias	176
Artículo 995:.....	176
Balcones y terrazas.	176
Artículo 996:.....	176
Artículo 997:.....	176
Artículo 998:.....	176
Artículo 999:.....	176
Pasajes.	176
Artículo 1000:.....	176
Marquesinas y toldos.	176
Artículo 1001:.....	176
Artículo 1002:.....	177
Vistas y luces.	177
Artículo 1003:.....	177
Artículo 1004:.....	177
Medianerías.	177
Artículo 1005:.....	177
Artículo 1006:.....	177
Artículo 1007:.....	177
Servidumbre de paso	177
Artículo 1008:.....	177
Paleta de Color	177
Artículo 1009:.....	177
SOBRE MOBILIARIO URBANO	177
Mobiliario urbano	177
Artículo 1010:.....	177
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	177

Tipos de intervención a nivel urbano	177
Artículo 1011:	177
Artículo 1012:	178
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	178
Artículo 1013:	178
Artículo 1014:	178
Artículo 1015:	178
Acciones constructivas:	178
Artículo 1016:	178
Artículo 1017:	179
Artículo 1018:	179
Artículo 1019:	179
Artículo 1020:	179
Artículo 1021:	179
Artículo 1022:	179
Artículo 1023:	179
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	179
Artículo 1024:	179
División y unificación de viviendas	180
Artículo 1025:	180
Construcción en áreas libres y azoteas	180
Artículo 1026:	180
Artículo 1027:	180
Artículo 1028:	180
Artículo 1029:	180
Artículo 1030:	180
Construcción de escaleras a plantas altas	180
Artículo 1031:	180
Mezanines, barbacostas, patios y patinejos	180
Artículo 1032:	180
Artículo 1033:	181
Garajes, carpocho y parqueos:	181
Artículo 1034:	181
Artículo 1035:	181
Demoliciones	181
Artículo 1036:	181
ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-5)	181
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	182
Responsabilidad ambiental.	182
Artículo 1037:	182
Artículo 1038:	182
Artículo 1039:	182
Artículo 1040:	183
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	183
Artículo 1041:	183
Artículo 1042:	184
Artículo 1043:	184
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	184
Artículo 1044:	184

Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	184
Artículo 1045:	184
Paisaje de verde urbano.....	184
Artículo 1046:	184
Infraestructura.....	184
Sobre la red ferroviaria:	184
Artículo 1047:	184
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	184
Artículo 1048:	184
Artículo 1049:	185
Artículo 1050:	185
Edificaciones sustentables	185
Elementos arquitectónicos.....	185
Artículo 1051:	185
Energías alternativas.....	185
Artículo 1052:	185
Huertos y agricultura urbana.....	185
Artículo 1053:	185
Sección segunda: Usos de Suelo.....	185
Artículo 1054:	185
Artículo 1055:	185
Artículo 1056:	186
Artículo 1057:	186
Artículo 1058:	186
Artículo 1059:	186
Artículo 1060:	186
Sección tercera: Estructura Urbana	186
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	186
Dimensión y forma de las manzanas.....	186
Artículo 1061:	186
Artículo 1062:	186
Artículo 1063:	186
Artículo 1064:	186
Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.....	186
Artículo 1065:	186
Artículo 1066:	186
Artículo 1067:	187
Artículo 1068:	187
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	187
Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	187
Artículo 1069:	187
Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas	187
Artículo 1070:	187
Artículo 1071:	187
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	187
Primera y segunda línea de fachada.....	187
Artículo 1072:	187
Artículo 1073:	187
Franja de jardín	187
Artículo 1074:	187
Pasillos laterales y de fondo.....	188

Artículo 1075:	188
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL	188
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	188
Artículo 1076:	188
Secciones viales	188
Artículo 1077:	188
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	188
Artículo 1078:	188
Artículo 1079:	188
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	188
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	188
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	188
Artículo 1080:	188
B - Dotaciones de servicio:	188
De electricidad y comunicación:	188
Artículo 1081:	188
De almacenamiento de basura:	188
Artículo 1082:	188
Artículo 1083:	188
Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:	189
C. Instalaciones contra incendio	189
Artículo 1084:	189
Sección cuarta: Morfología Urbana	189
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	189
Artículo 1085:	189
Artículo 1086:	189
Artículo 1087:	189
Artículo 1088:	189
Artículo 1089:	189
Cercados	189
Artículo 1090:	189
Artículo 1091:	189
Artículo 1092:	190
Artículo 1093:	190
Artículo 1094:	190
Artículo 1095:	190
Jardines	190
Artículo 1096:	190
Artículo 1097:	190
Áreas libres o equipamiento	190
Artículo 1098:	190
Alturas y puntales.	190
Artículo 1099:	190
Artículo 1100:	190
Número de pisos máximo y mínimo.	190
Artículo 1101:	190
Sótanos y semisótanos	191
Artículo 1102:	191
Artículo 1103:	191
Balcones y terrazas.	191
Artículo 1104:	191
Artículo 1105:	191

Marquesinas y toldos.	191
Artículo 1106:	191
Medianerías.	191
Artículo 1107:	191
SOBRE MOBILIARIO URBANO	191
Mobiliario urbano.....	191
Artículo 1108:	191
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	191
Tipos de intervención a nivel urbano	191
Artículo 1109:	191
Artículo 1110:	191
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	192
Artículo 1111:	192
Artículo 1112:	192
Acciones constructivas:	192
Artículo 1113:	192
Artículo 1113.1:	192
Artículo 1114:	192
Artículo 1115:	192
Construcción en áreas libres y azoteas	192
Artículo 1116:	192
Artículo 1117:	192
Artículo 1118:	193
Artículo 1119:	193
Construcción de escaleras a plantas altas	193
Artículo 1120:	193
Artículo 1121:	193
Artículo 1122:	193
Artículo 1123:	193
Garajes, carpocho y parqueos.....	193
Artículo 1124:	193
Artículo 1125:	193
Artículo 1126:	193
Artículo 1127:	194
Artículo 1128:	194
Artículo 1129:	194
Artículo 1130:	194
Artículo 1131:	194
Artículo 1132:	194
Artículo 1133:	194
Artículo 1134:	194
Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.....	194
ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-6)	195
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	196
Responsabilidad ambiental.	196
Artículo 1135:	196
Artículo 1136:	196
Artículo 1137:	196
Equidad social.....	196
Artículo 1138:	196
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	196

Artículo 1139:	196
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	196
Artículo 1140:	196
Artículo 1141 :	196
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	196
Artículo 1142:	196
Artículo 1143:	197
Artículo 1144:	197
Artículo 1145:	197
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	197
Artículo 1146:	197
Artículo 1147:	197
Requisitos esenciales del uso de suelo.....	197
Artículo 1148:	197
Artículo 1149:	197
Artículo 1150:	197
Artículo 1151:	197
Artículo 1152:	198
Artículo 1153:	198
Artículo 1154:	198
Artículo 1155:	198
Infraestructura.....	198
Artículo 1156:	198
Sobre la red ferroviaria:	198
Artículo 1157:	198
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	198
Artículo 1158:	198
Sección segunda: Usos de Suelo	199
Artículo 1159:	199
Artículo 1160:	199
Sección tercera: Estructura Urbana	199
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA	199
Dimensión y forma de las manzanas.....	199
Artículo 1161:	199
Artículo 1162:	199
Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.....	199
Artículo 1163:	199
Artículo 1164:	199
Artículo 1165:	199
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	200
Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	200
Artículo 1166:	200
Artículo 1167:	200
Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.....	200
Artículo 1168:	200
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	200
Artículo 1169:	200
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	200
Artículo 1170:	200
Artículo 1171:	200

Artículo 1172:	200
Franja de jardín	200
Artículo 1173 :	200
Artículo 1174:	200
Franja de portal	200
Artículo 1175:	200
Pasillos laterales y de fondo	201
Artículo 1176:	201
Artículo 1177:	201
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	201
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	201
Artículo 1178:	201
Artículo 1178.1:	201
Artículo 1179:	201
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	201
Artículo 1180:	201
Artículo 1181:	201
Artículo 1182:	201
Artículo 1183:	201
Artículo 1184:	201
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	202
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:	202
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	202
Artículo 1185:	202
B - Dotaciones de servicio:	202
De agua y disposición de albañales y residuales:	202
Artículo 1186:	202
Artículo 1187:	202
Artículo 1188:	202
Artículo 1189:	202
Artículo 1190:	202
Artículo 1191:	202
De electricidad y comunicación:	202
Artículo 1192:	202
Artículo 1193:	202
Artículo 1194:	202
Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:	203
A. Seguridad de la edificación	203
Artículo 1195:	203
Sección cuarta: Morfología Urbana	203
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	203
Cercados	203
Artículo 1196:	203
Artículo 1197:	203
Artículo 1198:	203
Artículo 1199:	203
Jardines	203
Artículo 1200:	203
Portales (públicos o privados).	203
Artículo 1201:	203
Edificios con frente a una o más vías	203
Artículo 1202:	203

Alturas y puntales.	203
Artículo 1203:	203
Artículo 1204:	203
Número de pisos máximo y mínimo.	204
Artículo 1205:	204
Sótanos y semisótanos.....	204
Artículo 1206:	204
Salientes.	204
Artículo 1207:	204
Logias	204
Artículo 1208:	204
Balcones y terrazas.	204
Artículo 1209:	204
Marquesinas y toldos.	204
Artículo 1210:	204
Vistas y luces.	204
Artículo 1211:	204
Medianerías.	204
Artículo 1212:	204
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	204
Tipos de intervención a nivel urbano	204
Artículo 1213:	204
Artículo 1214:	204
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	204
Artículo 1215:	204
Acciones constructivas:	205
Artículo 1215.1:	205
Construcción de escaleras a plantas altas	205
Artículo 1216:	205
Mezanines, barbacoas, patios y patinejos	205
Artículo 1217:	205
Artículo 1218:	205
Garajes, carpocho y parqueos.....	205
Artículo 1219:	205
Artículo 1220:	205
Demoliciones	205
Artículo 1221:	205
ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-7)	206
Artículo 1222:	207
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	207
Responsabilidad ambiental.	207
Artículo 1223:	207
ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8)	208
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	211
Responsabilidad ambiental.	211
Artículo 1224:	211
Artículo 1225:	211
Artículo 1226:	211
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	211
Artículo 1227 :	211
Artículo 1228:	211

Artículo 1229:	211
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	212
Artículo 1230:	212
Artículo 1231:	212
Artículo 1232:	212
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	212
Artículo 1233:	212
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	212
Artículo 1234:	212
Paisaje de verde urbano.....	212
Artículo 1235:	212
Infraestructura.....	213
Sobre la red vial:.....	213
Artículo 1236:	213
Sobre la red ferroviaria:	213
Artículo 1237:	213
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	213
Artículo 1238:	213
Artículo 1239:	213
Sobre la red eléctrica.....	213
Artículo 1240:	213
Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.....	213
Artículo 1241:	213
Edificaciones sustentables	213
Energías alternativas.....	213
Artículo 1242:	213
Artículo 1243:	213
Huertos y agricultura urbana.....	213
Artículo 1244:	213
Sección segunda: Usos de Suelo.....	214
USO DE SUELO.....	214
Artículo 1245:	214
Artículo 1246:	214
Artículo 1247:	214
Artículo 1248:	214
Artículo 1249:	214
Artículo 1250:	214
Artículo 1251:	214
Artículo 1252:	214
Artículo 1253:	214
Artículo 1254:	214
Artículo 1255:	214
Artículo 1256:	215
Sección tercera: Estructura Urbana	215
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	215
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	215
Artículo 1257:	215
Secciones viales	215
Artículo 1258:	215
Artículo 1259:	215

Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	215
Artículo 1260:	215
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	215
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	215
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	215
Artículo 1261:	215
Sección cuarta: Morfología Urbana	215
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	215
Artículo 1262:	215
Artículo 1263:	215
Cercados.	216
Artículo 1264:	216
Artículo 1265:	216
Artículo 1266:	216
Artículo 1267:	216
Jardines	216
Artículo 1268:	216
Artículo 1269:	216
Número de pisos máximo y mínimo.	216
Artículo 1270:	216
Sótanos y semisótanos.	216
Basamentos.	216
Artículo 1272:	216
Balcones y terrazas.	217
Artículo 1273:	217
Marquesinas y toldos.	217
Artículo 1274:	217
Vistas y luces.	217
Artículo 1275:	217
Artículo 1276:	217
Medianerías.	217
Artículo 1277:	217
Servidumbre de paso	217
Artículo 1278:	217
Paleta de Color.	217
Artículo 1279:	217
SOBRE MOBILIARIO URBANO.	217
Mobiliario urbano.	217
Artículo 1280:	217
Carteles y señalizaciones	217
Artículo 1281:	217
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	217
Tipos de intervención a nivel urbano	217
Artículo 1282:	217
Artículo 1283:	218
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	218
Artículo 1284:	218
Acciones constructivas:	218
Artículo 1285:	218
Artículo 1286:	218
Artículo 1287:	218
Artículo 1288:	218

Artículo 1289:	219
Artículo 1290:	219
Construcción en áreas libres y azoteas	219
Artículo 1291:	219
Construcción de escaleras a plantas altas	219
Artículo 1292:	219
Garajes, carpocho y parqueos	219
Artículo 1293:	219
Demoliciones	219
Artículo 1294:	219
ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES (Z-9)	220
Artículo 1295:	220
Artículo 1296:	221
Artículo 1297:	221
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.	222
Responsabilidad ambiental.	222
Artículo 1298:	222
Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.	222
Artículo 1299:	222
Artículo 1300:	222
Artículo 1301:	222
Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	223
Artículo 1302:	223
Artículo 1303:	223
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	223
Artículo 1304:	223
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	223
Artículo 1305:	223
Infraestructura.....	223
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	223
Artículo 1306:	223
Artículo 1307:	224
Edificaciones sustentables	224
Energías alternativas.	224
Artículo 1308:	224
Artículo 1309:	224
Huertos y agricultura urbana.	224
Artículo 1310:	224
Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.	224
Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)	224
Artículo 1311:	224
Sección tercera: Usos de Suelo.	224
Artículo 1312:	224
Artículo 1313:	225
Artículo 1314:	225
Artículo 1315:	225
Artículo 1316:	225
Artículo 1317:	225
Sección cuarta: Estructura Urbana	225

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.....	225
Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	225
Artículo 1318:	225
Secciones viales	225
Artículo 1319:	225
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	225
Artículo 1320:	225
SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	226
Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:.....	226
A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:	226
Artículo 1321:	226
Sección quinta: Morfología Urbana	226
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	226
Artículo 1322:	226
Artículo 1323:	226
Cercados.	226
Artículo 1324:	226
Artículo 1325:	226
Artículo 1326:	226
Jardines	226
Artículo 1327:	226
Número de pisos máximo y mínimo.	227
Artículo 1328:	227
Sótanos y semisótanos.....	227
Artículo 1329:	227
Marquesinas y toldos.	227
Artículo 1330:	227
Vistas y luces.....	227
Artículo 1331:	227
Artículo 1332:	227
Medianerías.	227
Artículo 1333:	227
Servidumbre de paso	227
Artículo 1334:	227
Paleta de Color.....	227
Artículo 1335:	227
SOBRE MOBILIARIO URBANO.....	227
Mobiliario urbano.....	227
Artículo 1336:	227
Carteles y señalizaciones.....	227
Artículo 1337:	227
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	227
Tipos de intervención a nivel urbano	227
Artículo 1338:	227
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	228
Artículo 1339:	228
Acciones constructivas:	228
Artículo 1340:	228
Artículo 1341:	228
Intervención en edificios con grado de protección patrimonial	228
Artículo 1342:	228
Construcción en áreas libres y azoteas	229

Artículo 1343:	229
Construcción de escaleras a plantas altas	229
Artículo 1344:	229
Garajes, carpocho y parqueos.....	229
Artículo 1345:	229
Demoliciones	229
Artículo 1346:	229
ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-10)	229
Sección primera. Calidad del Medio Ambiente.	230
Responsabilidad ambiental.	230
Artículo 1347:	230
Artículo 1348:	230
Artículo 1349:	230
Artículo 1350:	230
Artículo 1351:	230
Artículo 1352:	231
Artículo 1353:	231
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	231
Artículo 1354:	231
Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.....	231
Artículo 1355:	231
Artículo 1356:	232
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.....	232
Artículo 1357:	232
La protección de recursos agropecuarios	232
Artículo 1358:	232
Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial	232
Artículo 1359:	232
Huertos y agricultura urbana.	232
Artículo 1360:	232
Artículo 1361:	232
Sección segunda: Usos de Suelo.	232
Artículo 1362:	232
Artículo 1363:	233
Artículo 1364:	233
Artículo 1365:	234
Sección tercera: Estructura Urbana	235
SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA	235
Dimensión y forma de las manzanas.	235
Artículo 1366:	235
SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	235
Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.....	235
Artículo 1367:	235
SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	235
Primera y segunda línea de fachada.....	235
Artículo 1368:	235
Sección cuarta: Morfología Urbana	235
SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	235
Cercados.	235
Artículo 1369:	235
Marquesinas y toldos.	235

Artículo 1370:	235
Paleta de Color.....	235
Artículo 1371:	235
SOBRE MOBILIARIO URBANO.....	235
Mobiliario urbano.....	235
Artículo 1372:	235
Carteles y señalizaciones.....	236
Artículo 1373:	236
SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	236
Tipos de intervención a nivel urbano	236
Artículo 1374:	236
Tipos de intervención a nivel arquitectónico	236
Artículo 1375:	236
Acciones constructivas:	236
Artículo 1376:	236
Artículo 1377:	237
Artículo 1378:	237
Garajes y parqueos.....	237
Artículo 1379:	237
Demoliciones	237
Artículo 1380:	237
CAPÍTULO No 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS	237
Sección primera: SOLICITUDES Y TRÁMITES	237
SOBRE ACCIONES CONSTRUCTIVAS:.....	237
Artículo 1381:	237
Artículo 1382:	237
Artículo 1383:	238
Artículo 1384:	239
Artículo 1385:	240
Artículo 1386:	240
Artículo 1387:	241
Artículo 1388:	242
Artículo 1389:	242
Artículo 1390:	242
Artículo 1391:	242
Artículo 1392:	242
SOBRE CASOS DE RECLAMACIONES DE DERECHO:	243
Artículo 1393:	243
Artículo 1394:	243
SOBRE OTROS TRÁMITES:	243
Artículo 1395:	243
Artículo 1396:	243
Artículo 1397:	244
Artículo 1398:	245
Artículo 1399:	245
Artículo 1400:	246
Artículo 1401:	247
Artículo 1402:	248
Artículo 1403:	248
Artículo 1404:	249
Sección segunda: USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA	249
Artículo 1405:	249

Artículo 1405.1 :	249
Artículo 1406:	249
Artículo 1407:	249
Artículo 1408:	250
Artículo 1409:	250
Artículo 1410:	250
Artículo 1411:	250
Artículo 1412:	250
Artículo 1413:	251
Artículo 1414:	251
Sección tercera: GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN	251
Artículo 1415:	251
Artículo 1416:	251
Artículo 1417:	251
Artículo 1418:	251
Artículo 1419:	251
Artículo 1420:	252
Artículo 1421:	252
Artículo 1422:	252
Artículo 1423:	252
Artículo 1424:	252
Artículo 1425:	252
Sección cuarta: CONTRAVENCIONES	252
Artículo 1426:	252
Artículo 1427:	253
Artículo 1428:	253
Artículo 1429:	253
Artículo 1430:	253
Artículo 1431:	253
Artículo 1432:	253
Artículo 1433:	253
Artículo 1434:	253
Artículo 1435:	254
Artículo 1436:	254
Artículo 1437:	254
Artículo 1438:	255
Artículo 1439:	255
Artículo 1440:	255
CAPÍTULO No 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS	255
TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS	255
CLASIFICACION DE TIPOLOGIAS URBANISTICAS:	255
Tipología 1: Grandes manzanas abiertas	255
Tipología 2: Manzanas abiertas	255
Tipología 3: Manzanas cerradas	256
Tipología 4: Manzanas semicerradas	257
TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS	257
DOMÉSTICA:	257
Edificaciones comunes e individuales	257
Edificaciones unifamiliares de esquina	258
Edificaciones pareadas o en tiras	258
Edificios multifamiliares	259
CIVIL-PÚBLICO	259

RELIGIOSO.....	260
INDUSTRIAL	260
ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	261
La morfología de la manzana	261
La ocupación de la parcela.....	261
ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	262
Franja de jardín	262
Franja de portal	262
Primera línea de fachada	263
Segunda línea de fachada.....	263
Pasillo lateral y de fondo	263
Retranqueo.....	264
TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	264
Cercado	264
Jardín pavimentado	264
Puntales	265
Basamentos.....	265
Sótanos y semisótanos.....	265
Salientes	266
Balcones y Terrazas.....	266
Terraza en franja de jardín	267
Marquesinas y Toldos.....	267
Logias	267
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.....	268
• Tipología constructiva I.....	268
• Tipología constructiva II	268
• Tipología constructiva III	268
• Tipología constructiva IV.....	268
• Tipología constructiva V	268
ESPACIOS PÚBLICOS	268
VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA TÉCNICA	269
CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS	272
Artículo 1441:	272

INTRODUCCIÓN

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento

En el año 1590 se concedió la Merced del Hato Sabana de Sagua, hoy Jumagua, a Alonso de Cepeda, estando el asiento primero a media legua del actual asentamiento. En los finales de la última década del siglo XVIII, el teniente coronel Don José Crespo Giradles, mandó a demoler una vega de tabaco que ocupaba los terrenos entre el actual parque de la Independencia y el río, levantando allí mismo sus ranchos algunos colonos que vinieron a establecerse en Sagua. Así, a principios del siglo XIX, el asentamiento era una sitiería pobre en número, con una tienda de efectos de primera necesidad, un almacén de sal y un embarcadero.

Su fundación oficial como ciudad se remonta a 1812, cuando uno de los vecinos, Don Juan Caballero, propietario de una vega que se extendía sobre el asiento de entonces, se propuso convertir la sitiería en pueblo y erigió una capilla u oratorio en el lugar que hoy ocupa el Parque de la Independencia; dividió en solares sus tierras y los repartió entre algunos isleños de Canarias. Por tanto, se considera que Sagua la Grande forma parte de las ciudades surgidas en el siglo XIX en Cuba.

Su desarrollo inicial fue hacia la margen oeste del río, en dirección norte y sur, hasta tropezar con los esteros y limitando hacia el oeste con los terrenos colindantes de la calle Solís, a partir de la cual comenzaban estancias y sitios de labor. El trazado de la ciudad, no obedeció a reglas, los vecinos primitivos fueron construyendo de forma anárquica y ello motivó la falta de alineación de la mayor parte de las calles de Sagua, en su área más antigua.

La fertilidad de los suelos permitió el establecimiento de vegas de tabaco, próxima al embarcadero que fue su origen, buscando la parte más alta de la zona, el abasto de agua y la única vía de comunicación la fluvial-marítima. La riqueza de las maderas contribuyó a que gran parte de las construcciones se realizaran con este material, llegando incluso a nuestros días muchas de ellas, otras perecieron en fuegos que contribuyeron a mejorar la calidad de las construcciones, pues su reposición se hacía con materiales más duraderos.

La evolución de la ciudad se considera lenta durante las tres primeras décadas del siglo XIX, hasta que en 1815, al promulgarse la real cédula sobre “Libertad de Montes y Plantíos”, comenzaron a explotarse los bosques del territorio y en consecuencia, fue requerida una fuerza de trabajo que se estableció en el caserío, aumentándolo y propiciando el incremento del comercio. La importancia de esta ciudad como centro comercial, se evidencia entonces, prácticamente desde su fundación, ya en 1852 con solamente 2455 habitantes, cuenta con 65 instalaciones de servicios.

La población no consideró al río que atraviesa la ciudad como limitante para su crecimiento, puesto que antes de 1850 ya existía desarrollo hacia la margen este, con la formación del caserío de San Juan, como asentamiento de labradores; los cuales mediante barcas planas se trasladaban a la margen oeste en busca de servicios.

El trazado irregular primitivo de la parte este fue enmendado por el Gobernador Joaquín Fernández Casariego, quien ordenó levantar el plano de la población en 1854, señalando alineaciones en lo posible y limitando la parte irregular a un cuadrilátero formado por las calles Céspedes, Marta Abreu, Clara Barton y el río, trazando las demás calles a cordel de 16 varas de ancho en ángulo recto con las transversales.

No es hasta 1820 cuando se introduce la industria azucarera que se desarrolla aceleradamente, pues las favorables condiciones naturales de la región para el cultivo de la caña de azúcar lo propiciaron.

En 1856 comenzó el desarrollo del ferrocarril, uniendo en 1858 Isabela con Cifuentes. El desarrollo de estas vías de comunicación fue en contra del desarrollo de caminos y carreteras, no lográndose este último hasta después de 1940.

En 1867 se le concede a Sagua la Grande el título de Villa y se dictan disposiciones tendientes a impedir la anarquía arquitectónica, prohibiéndose la construcción de casas de madera en las zonas céntricas, exigiéndose aceras y prohibiéndose la construcción de letrinas que no fuesen lo suficientemente profundas, sin desagües al río.

Producto del acelerado desarrollo económico, la ciudad alcanzó gran esplendor que quedó impreso en su arquitectura. En la actualidad perduran numerosas edificaciones de alto valor que forman parte del legado de nuestros antepasados; las cuales han llegado a nuestros días con un alto estado de conservación en cuanto a su integridad. Muchas de estas edificaciones forman parte del sistema institucional de la cultura, no solo por el valor intrínseco de su envoltura física, sino que contienen un valor cultural expresado en la función que realizan, unas conservando los valores patrimoniales de la ciudad y otras promoviendo los más arraigados valores de la cultura sagüera y cubana.

El Centro Histórico Urbano (CHU) heredado, abarca desde la zona donde se produjeron los primeros asentamientos, en las márgenes del río Sagua la Grande, hasta donde se desarrollaron las edificaciones más significativas en su proceso de evolución. La delimitación del mismo está basada en la concentración de la mayor parte de las edificaciones de valor patrimonial.

Diversas visiones de Sagua:

Los criterios de investigadores e historiadores de la ciudad, consideran que siempre fue una ciudad próspera, rica en recursos naturales, instalaciones industriales, con fuertes vínculos comerciales con otros territorios del país, con un amplio espectro cultural, con significativos valores arquitectónicos y una idiosincrasia del sagüero que lo hace diferenciarse de otros pobladores del país. Estos especialistas y otros interesados en el tema, líderes formales e informales del territorio, consideran que hace ya algún tiempo se percibe en retroceso; se ha visto despojada de muchos de estos valores mencionados, han disminuido sus producciones y sus construcciones se perciben envejecidas; no obstante a partir del 2011 se vislumbra un despertar en la construcción y rehabilitación de viviendas y la implementación de los lineamientos del 6to Congreso del PCC han permitido darle un vuelco a tal situación.

Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

En el intercambio participaron especialistas del CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros, que emitieron criterios válidos para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados
- Profundizar en algunos términos utilizados que desconoce la ciudadanía
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces.
- Actualizar el patronato de vía y la subordinación de algunas instalaciones que están dudosas a la hora de intervenirlas.
- Profundizar las regulaciones del Centro Histórico Urbano, fundamentalmente con aspectos vinculados a la actividad de cuenta propia.
- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación del pueblo sagüero para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión masiva de la ciudad: radio y canal de televisión.

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL:

El Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Sagua la Grande, orienta el proceso de planeamiento urbano de la misma en un período del 2014-2020.

Los Objetivos que persigue son:

OBJETIVOS GENERALES

En cuanto a uso del suelo:

1. Determinar su mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.
2. Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de desastres naturales y tecnológicos.

En cuanto a Estructura Físico Espacial:

1. Elaborar una estructura para mejorar el funcionamiento, la integración y accesibilidad, dentro de la ciudad y en su vinculación con el territorio, teniendo en cuenta el equilibrio entre desarrollo económico y la protección medioambiental.

En cuanto a morfología:

1. Proteger y rehabilitar el patrimonio ambiental, cultural existente.
2. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual de forma tal que contribuya a proteger y rehabilitar el patrimonio cultural y ambiental.
3. Proteger los espacios de uso público.
4. Proteger los espacios a cualificar dentro de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Regular el uso de suelo por sectores en la ciudad.
2. Aprovechar e incrementar la infraestructura técnica existente.
3. Elevar las condiciones de hábitat y calidad de vida en la ciudad.
4. Lograr un mejor aprovechamiento de áreas libres dentro de la ciudad.
5. La conservación y mejoramiento del centro histórico de la ciudad.
6. Protección al medio ambiente.
7. Protección de la Cuenca Hidrográfica.
8. Preservar y cualificar el entorno cultural y paisajístico dentro de la ciudad.
9. Protección de la ciudad ante la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

Para ello se trazaron 4 líneas estratégicas, cada uno con objetivos por cumplir, los cuales son:

1. ACONDICIONAR LOS COMPONENTES DE LA BASE ECONÓMICA QUE GARANTICEN LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA CIUDAD.

Objetivos:

1. Garantizar la explotación racional y sustentable del suelo no edificable, de acuerdo a su calidad y vocación agrícola, en función de la actividad productiva.
2. Consolidar y mejorar el estado técnico constructivo de aquellas instalaciones productoras de bienes y servicios que contribuyan a elevar las producciones locales y la autosuficiencia alimentaria, energética y constructiva.
3. Fortalecer la base industrial con producciones tradicionales, de interés nacional, que permita elevar su competitividad en el mercado.
4. Consolidar y mejorar el estado técnico de aquellas instalaciones que se encuentran subutilizadas y pueden ser reservas de nuevas capacidades industriales o productoras de bienes y servicios.
5. Desarrollar nuevas producciones de bienes y servicios de alto valor agregado (Turismo)

2. MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HÁBITAT PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN Y EL RESCATE DE VALORES SOCIALES Y MORALES DE LA POBLACIÓN Y CIUDADANÍA EN GENERAL.

Objetivos:

1. Consolidar y mejorar el estado del fondo actual de viviendas.
2. Desarrollar el hábitat en la zona sur-oeste de la ciudad como principal alternativa.
3. Consolidar la red de servicios comerciales y gastronómicos actual de la ciudad
4. Proveer a la zona de nuevo desarrollo de una infraestructura de servicios primarios y secundarios
5. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones donde se practica deporte.
6. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones que promueven y desarrollan la cultura.
7. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones educacionales.
8. Consolidar y mejorar el estado de espacios de uso público para el ocio, la recreación y el esparcimiento
9. Consolidar y mejorar el estado de las oficinas socio administrativas donde se atiende a la población
10. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones dedicadas a la salud.
11. Potenciar los espacios públicos y vías principales más significativas de la ciudad con vistas a enriquecer la imagen urbana y a enfrentar la evolución sociodemográfica de la ciudad
12. Consolidar y mantener las edificaciones con valores históricos, arquitectónicos y culturales, como muestra de la identidad local.

13. Mejorar la imagen urbana del centro histórico y de servicio actual.

14. Consolidar y mejorar el estado del fondo actual de las instalaciones relacionadas con garantizar el comportamiento idóneo de valores sociales y morales de la población y ciudadanía en general.

3. PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL DE LA CIUDAD Y PREPARARLA PARA MITIGAR LOS DAÑOS ANTE LA OCURRENCIA DE DESASTRES NATURALES.

Objetivos:

1. Recuperar y mejorar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en los nuevos desarrollos.
2. Adecuar las zonas de mayor riesgo de la ciudad para atenuar los efectos ante la ocurrencia de desastres naturales.
3. Elevar los índices de calidad de las aguas superficiales de la cuenca Sagua la Grande.
4. Ampliar, reparar y dar mantenimiento a las construcciones en los cementerios
5. Consolidar y mejorar el estado del fondo edificado relacionado con la Defensa Civil y las instalaciones directamente involucradas con la alerta temprana ante situaciones de riesgos a desastres.

4. PROVEER A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS DESARROLLOS PERSPECTIVOS PREVISTOS.

Objetivos:

1. Ampliar y mejorar el servicio de agua a la ciudad con vistas a cubrir las demandas actuales y los de los nuevos desarrollos.
2. Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado.
3. Proveer a la ciudad de una infraestructura vial adecuada, que vincule las diferentes zonas y que asimile los flujos vehiculares prospectivos.
4. Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.
5. Mejorar el funcionamiento de los sistemas de riego del municipio.

ESTRUCTURACIÓN FÍSICO ESPACIAL

La ciudad de Sagua la Grande se encuentra muy bien concebida y ordenada físicamente, lo que la hace muy funcional. Se desarrolla en varios ejes de forma muy definida, los cuales se caracterizan de la siguiente forma:

Centro: Marcada concentración de instalaciones de servicios, administrativas y culturales. Se localiza el Casco Histórico Urbano de la ciudad y el Centro de Servicios fundamental del municipio. Existe un

pequeño sector industrial compuesto por la Fundación 9 de Abril y los Ferro talleres, cuyas actividades pueden generar algún grado de contaminación, aspecto que marca la incompatibilidad de esta zona con la zona residencial.

Norte: Se encuentra el tercer eje industrial en importancia del municipio, con varias industrias, almacenes, talleres y bases de transporte. Además de la ESBU Máximo Gómez y algunas instalaciones aisladas de Comercio y Gastronomía

Este: Esta zona se separa de la ciudad mediante el río Sagua, predomina el uso residencial, aunque existe en la zona de Finalet un pequeño sector industrial y de servicio y otro sector de servicio en La Rivera. Hacia esta zona se encuentran además importantes instalaciones educativas como la ESBU José Martí, el IPU Miguel Diosdado Pérez Pimentel y la ETP. Nelson Fernández.

Sur: Se encuentra el segundo eje industrial más importante del municipio, vinculado fundamentalmente con producciones químicas y mecánicas.

Oeste: Se encuentra el eje industrial principal del municipio, con perspectivas de crecimiento futuro, cuyas producciones se vinculan a la construcción y la agricultura. Desarrollo de viviendas hacia la zona prevista desde años anteriores para este fin, al oeste del Reparto 26 de Julio, con la nueva construcción de edificios multifamiliares

En sentido general no se han construido nuevas vías, y es muy escasa la pavimentación de calles que no son de interés nacional.

MODELO DE DESARROLLO URBANO PROPUESTO:

Primará la base económica industrial (industria química, mecánica, de materiales de la construcción, alimenticia, tabacalera, del cuero, ligera y producciones varias), utilizando las capacidades instaladas, ampliando áreas de industrias e instalaciones de servicio con mayor desarrollo, reconvirtiendo la tecnología obsoleta de las más productivas y que se vinculen con la producción de alimentos, la construcción y la sustitución de importaciones.

La ciudad queda estructurada en 4 zonas productivas, las cuales se unificaron según características similares de los suelos, de unidades paisajísticas, funcionales y sociales:

- **Zona Noroeste:** Comprende una de las instalaciones industriales relacionadas con la actividad mecánica, de apoyo a las actividades agropecuarias. Incluye al Consejo Reparto 26 de Julio y parte del Consejo Popular Coco Solo-Pueblo Nuevo.

- **Zona Centro:** Abarca el centro histórico y de servicios de la ciudad de Sagua la Grande, con grandes posibilidades para explotar el turismo cultural.
- **Zona Sur:** Abarca otra zona industrial con producciones importantes, formando parte del Consejo Popular Centro Victoria, predominan las actividades Química y Mecánica.
- **Zona Sureste:** Comprende la zona industrial del Consejo Popular San Juan Finalet.

Se producen materiales de construcción en la propia ciudad, así como medios e insumos de trabajo: cloro, sulfuro, herramientas para la construcción, guantes, envases plásticos. Se producen bienes materiales para la población sagüera con la ampliación del objeto social de algunas industrias: mobiliario de tubo, bambú, madera, cuero, confecciones textiles, accesorios de vestir.

La base económica se sustenta en parte además con la explotación racional y sustentable del suelo entregado para el Programa de la Agricultura Urbana, ya sea estatal o no estatal.

Surgen nuevas fuentes de desarrollo económico como el Turismo, fundamentalmente se desarrolla el turismo natural (río) y cultural, aprovechándose las potencialidades existentes en las 4 zonas y jerarquizando la zona del centro histórico.

En las zonas Oeste y Norte se desarrollan nuevas urbanizaciones de viviendas, a partir de los planes parciales elaborados y otros estudios realizados, con la colaboración del esfuerzo propio y las entidades estatales, coincidiendo con los consejos Rpto 26 de Julio y Coco Solo- Pueblo Nuevo. Se ejecutan planes para la conservación y el mantenimiento del fondo edificado, con especial atención en el Centro Histórico Urbano de la ciudad.

En cuanto a los servicios básicos (primarios, secundarios y superiores), se amplían y se crean las condiciones necesarias en unidades de venta; así como la recuperación de este tipo de instalaciones que estén deterioradas o se hayan perdido (estas últimas con necesidad de inversión para su construcción). Se potencian y mejoran los servicios hospitalarios y de hogares de ancianos, así como los centros educacionales de todos los niveles de enseñanza. Se priorizarán los consultorios médicos y las instituciones de enseñanza relacionadas con las bases económicas productivas. Se mejoran las instalaciones deportivas y culturales existentes. En el caso de las primeras se generalizan las construcciones o acondicionamientos de terrenos deportivos en todos los Consejos Populares. Se desarrollan programas para la atención al adulto mayor, los discapacitados, las personas con enfermedades crónicas y las embarazadas.

Se diversifica la actividad de la gastronomía en el Consejo Popular San Juan Finalet. Se logra el rescate de oficios, tradiciones y valores culturales, definiéndolo a nivel de Consejo Popular; así como modos y estilos de vida en los Consejos Populares de la ciudad.

Se rehabilitan las conductoras de agua eliminando todos los salideros. Se crean condiciones de almacenamiento en Villa Alegre. Se buscan nuevas soluciones para el abasto de agua con fines industriales, para desconectar los procesos productivos de todas las industrias de la red de acueducto. Se completan los sistemas de alcantarillado en todos los Consejos Populares. Se rehabilitan las bóvedas de la ciudad de Sagua. Se completan y sustituyen los equipos de bombeo en la estación de residuales del Rpto 26 de Julio y se delimitan las lagunas de oxidación que carecen de cercas protectoras.

Se amplían las capacidades de servicio telefónico en los CP: Coco Solo-Pueblo Nuevo y Villa Alegre; predominando en los primeros la telefonía alternativa mientras que para el resto se amplía la red telefónica.

Se eliminan la zona de bajo voltaje identificada en la Calzada de Backer. Se reparan los postes y aislamientos en las líneas de 33Kv y las subestaciones eléctricas. Se utilizan nuevas fuentes alternativas de generación de energía (eólica, solar e hidráulica) y se generalizan las existentes (biogás).

En el sistema vial, se repara el 8.6% y el 62.5% del total de las vías asfaltadas o que requieren asfalto las que se encuentran en regular y mal estado respectivamente; siempre priorizando las vías principales, las de interés nacional y las relacionadas con el desarrollo económico productivo directamente.

Se amplía y modernizan los talleres de reparación y mantenimiento de autos y trenes, se recupera el parque automotor y ferroviario que dará servicio a todos los asentamientos que integran el SAH y permitirán la conectividad con el resto del país. Se explota más la infraestructura ferroviaria existente, tanto para el transporte de carga como de pasajeros, vinculando por esta vía las 4 Zonas. Se mejoran los inmuebles destinados a paradas de ómnibus, puntos de recogida y terminales.

Se desarrolla la vía marítima y fluvial con la activación del Puerto Isabela con el respectivo dragado del río y la construcción de un embarcadero en la ciudad de Sagua. Se acondicionarán transportes (barcos) para tales fines.

Se rehabilitan los 2 puentes que conectan la zona este y oeste de la ciudad.

Se construirá el tramo de vía (circunvalante) para eliminar el tráfico pesado por la ciudad.

La actividad medioambiental priorizará la erradicación de la contaminación que generan los focos contaminantes de las cuencas superficiales y subterráneas, el aire y el suelo (Matadero "Lorenzo González", EMPROMECA "9 de Abril", Planta Cloro Sosa, Fábrica de Conservas "La Favorita", Fábrica de Bujías "Neftalí Martínez", Hospital 9 de Abril y Rpto "Tito González").

Se eliminan los microvertederos y se relocalizan los vertederos municipales. Se eliminan las especies nocivas para el suelo en las fajas hidrorreguladoras del río. Se elevan y cumplen los planes de reforestación.

Se sanea el Rio Sagua la Grande, eliminándose los altos índices de metales pesados y residuos.

Se rescatan las edificaciones de más valores y mayores impactos visuales del CHU que se encuentran en mal estado técnico: el Puente “El Triunfo”, la Terminal Ferroviaria, la Cárcel Pública, el Palacio Arenas, el Casino Español y el Hotel Sagua.

CAPÍTULO No1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero del Asentamiento

V-1 Intercepción de la calle 24 con el FC de Quemado desde calle 24 hasta calle Estrada sin incluir esta a ambos lados a unos 250 mts.

V-2 Límite imaginario que pasa a unos 20 mts al Oeste de las viviendas que se encuentran al Oeste de la calle Estrada desde Calzada de Backer hasta Calzada de Oña a unos 200 mts.

V-3 Límite imaginario que se encuentra a unos 20 mts de las viviendas que se encuentran al norte con el frente para Calzada de Oña desde calle Estrada hasta entrada trasera del mercado de dicho reparto a unos 100 mts.

V-4 Cerca o lindero que existe al Este de las oficinas de la ECOA por donde toma con rumbo Sureste continuando por el límite Este de los garajes y seguir por el límite Este de las casas de las medidas hasta la calle Situé.

V-5 En este punto gira al Oeste por Situé hasta la calle 22 a unos 130 mts.

V-6 Toma por la calle 22 con rumbo Sur hasta el límite del asentamiento que es una línea imaginaria que se encuentra a unos 20 mts al Sur de los edificios 40 y 66 unos 140 mts.

V-7 Gira al Oeste y como se explica anteriormente por esta línea imaginaria se extiende hasta unos 20 mts al Oeste del edificio 66 con una extensión de 300 mts.

V-8 Toma con rumbo Norte por una línea imaginaria a unos 20 mts al Oeste de los edificios con los números 66, 62, 59, 57 hasta interceptarse con la calle 27 a unos 130 mts.

V-9 En este punto gira al Oeste y por la prolongación de dicha calle se extiende hasta intersección con la prolongación de la calle 28 a unos 60 mts.

V-10 Toma por esta línea con rumbo Norte hasta el lindero Sur del Politécnico de la Salud a unos 100 mts.

V-11 Gira al Oeste unos 100 mts. Hasta el final de la calle 21 extendiéndose hasta el ferrocarril de Quemado.

V-12 Toma con rumbo Norte pasando a unos 10 mts al Oeste de las viviendas que se en un punto frente al lindero Oeste del seminternado Camilo Cienfuegos a unos 200 mts.

V-13 En este punto gira al Este (a Sagua) y se extiende hasta la calle 28 (que hace de entrada al Politécnico de la Salud) y se extiende hacia el lindero Sur del politécnico.

V-14 Lindero Sur del politécnico desde la calle 28 hasta la calle 26.

V-15 Lindero Oeste del politécnico desde su lindero Sur hasta la calle 21.

V-16 Calle 21 desde el lindero Este del politécnico hasta la calle 24.

V-17 Calle 24 desde calle 21 hasta ferrocarril de Quemado punto de partida.

Sección Segunda: Caracterización General del Asentamiento

La ciudad de Sagua la Grande, cabecera municipal, se ubica al centro y Norte de la provincia de Villa Clara, a 48 Km. de la capital provincial y a 17 Km. de la costa Norte, cuenta con una extensión territorial de 837.0 Ha (según los límites físicos determinados para los asentamientos humanos concentrados en el 2011, como trabajo previo para el censo de población y viviendas 2012) y una población de 38 773 habitantes (según datos preliminares del censo de población y viviendas 2012), representando el 74.1 % de la población Total del Municipio.

La ciudad se comunica por carretera con la capital provincial y sus municipios vecinos, también existen posibilidades de vínculos ferroviarios con los mismos. Mediante el Río Sagua (dada la navegabilidad) se vincula con el puerto de Isabela de Sagua y la Cayería Norte del Municipio y el canal de Bahamas. Se encuentra dividida en 5 Consejos Populares, cuyos límites funcionan correctamente, de ellos 2 son urbanos y 3 mixtos, siendo estos los siguientes:

1. C.P Coco Solo- Pueblo Nuevo (Mixto). (incluye repartos: Coco Solo, Pueblo Nuevo, Laredo y Población Rural).
2. C.P Centro- Victoria (Mixto). (incluye repartos: Centro, Victoria y población rural).
3. C.P San Juan- Finalet (Mixto). (incluye repartos. San Juan, Finalet, y población rural).
4. C.P Villa Alegre. (Urbano)
5. C.P 26 de Julio (Urbano)

Relieve:

El relieve es predominantemente llano, con características cársicas, cubierto de aluviones. Específicamente el vertisuelo es el tipo de suelo más común.

Aproximadamente por el sur de la ciudad de Sagua la Grande se encuentra la zona sismogénica de la sutura central (I), cuyo valor de magnitud máxima potencial asociada es de 5.8 Richter por sus características sismotectónicas y cuya traza sigue la dirección NNW-ESE.

Hidrografía:

En cuanto a hidrografía, el principal curso fluvial lo constituye el Río Sagua (río de primer orden considerado uno de los principales accidentes geográficos de la provincia Villa Clara), con una longitud de 163 Km, siendo el de mayor longitud de la vertiente norte de Cuba y con una altura absoluta sobre el nivel del mar en las montañas de Guamuhaya. El mismo atraviesa el municipio de sur a norte. Permite el vínculo con el Puerto de Isabela de Sagua, la Cayería Norte del Municipio y el Canal de las Bahamas. En él drena una cuenca de 2170 Km².

Condiciones climáticas desfavorables:

Como condición climática desfavorable se encuentran las afectaciones por ciclones en la temporada de Junio- Noviembre.

Los huracanes más peligrosos para Villa Clara son los procedentes del Atlántico Oriental, pasan cerca de la costa Norte de la provincia (Kate, 1985), y también los que llegan al territorio procedentes del Caribe.

También durante el verano ocurren las tormentas eléctricas.

Vegetación:

La ciudad se distingue por el bosque semidecidual tropical.

TIPOLOGÍA URBANO-ARQUITECTÓNICA PREDOMINANTE:

La tipología urbanística predominante es la III y la arquitectónica la II. La ciudad se puede decir que está formada por una cuadrícula ortogonal compacta en su centro, la cual crece a partir del río hacia diferentes vertientes. Presenta un trazado urbano bien definido con calles anchas y en buen estado, a medida que nos alejamos del centro hacia la periferia por vías no principales, las cuales son comunes que atraviesen la ciudad, como la carretera del circuito norte y la carretera que va al asentamiento de Isabela de Sagua, estas se comienzan a deteriorar y en áreas de menor significación urbanística tienen pésimo estado técnico.

La conformación urbana de la ciudad está dada a partir del propio crecimiento que esta tuvo a partir de las márgenes del río, creciendo hacia el oeste de una forma planificada con una retícula urbana, aunque no uniforme; no obstante el área de cada manzana sí tiene un buen trazado vial, no ocurriendo así hacia la parte este del río, donde el crecimiento fue espontáneo, con una gran cantidad de fincas de tenencia privada que ocuparon extensas áreas e impidieron el desarrollo urbano planificado. Para esta área hay una excepción, al este de la vía que va a Finalet, donde se encuentra una zona de alto valor arquitectónico con un perfecto trazado urbano.

La ciudad cuenta con un centro bien definido, con edificaciones de un alto valor arquitectónico y una gran ocupación del suelo en el que concurren los principales servicios de la ciudad, aunque existen servicios de importancia ubicados en otras zonas dentro de esta.

Esta ciudad cuenta con la presencia de una gran variedad de estilos arquitectónicos, que van desde edificaciones neoclásicas de gran valor y eclécticas típicas de Sagua, hasta la vivienda tradicional de madera, muy numerosas producto a la abundante presencia de este material. En el centro histórico predomina el estilo ecléctico por encima de los demás, con buenos exponentes del mismo. Dentro de los valores arquitectónicos se puede constatar una de las obras señaladas como las siete maravillas de la arquitectura en Villa Clara: El Palacio Arenas. El predominio de la vivienda de madera está dirigido hacia la periferia y con una alta presencia también en el centro de la ciudad, en viviendas pareadas y medianeras de mucha antigüedad.

Sección tercera: Zonas que Conforman la Ciudad

A los efectos de la aplicación de las presentes regulaciones, la ciudad de Sagua la Grande se divide en las zonas que se relacionan a continuación (**Ver Plano No. 2**):

Según el régimen urbanístico de suelo, dentro del límite urbano coexisten dos clasificaciones: suelo urbanizable y suelo urbanizado.

EL SUELO URBANIZABLE: Está compuesto por 9 zonas fundamentales:

1. ZONA DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INMEDIATO: Dividida en dos áreas que conforman la ZONA DE NUEVO DESARROLLO DEL HÁBITAT 26 DE JULIO:

Áreas urbanizables de previa urbanización y de urbanización progresiva:

1.1 ÁREA DE NUEVO DESARROLLO 26 DE JULIO: Referida a la que colinda con el límite físico construido del Reparto 26 de Julio.

Áreas no edificables:

1.2 ÁREA DE ESPACIOS PÚBLICOS: Prevista en el plan parcial propuesto para dicha zona de desarrollo.

2. ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE DE RESERVA: cuyo plazo de urbanización no es previsible y se repite en 7 zonas equidistantes, dentro de los límites de la ciudad:

2.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO 26 DE JULIO (la parte más próxima al límite urbano)

2.1 ZONA DEL PARQUE DE LOS CHIVOS

2.2 ZONA DEL MANDARINAL

2.3 ZONA DEL REPARTO FINLAY

2.4 ZONA DEL REPARTO TITO GONZÁLEZ

2.5 ZONA DE NUEVO LAREDO

2.6 ZONA FRENTE A LA ELECTROQUÍMICA: Esta zona no puede concebirse para nuevos desarrollos de viviendas, por la afectación del radio de contaminación de la electroquímica.

Áreas no edificables:

2.7 ZONA EMPLAZADA ENTRE EL RÍO Y EL CANAL HACIA LA PARTE SUR DE LA CIUDAD: Este caso específico se propone como parque de ciudad, debido a que es una zona baja, con peligro de inundación por desbordamiento del río o el canal.

EL SUELO URBANIZADO: Compuesto por 4 zonas residenciales que a su vez están constituidas por áreas edificables, edificables de urbanización progresiva, no edificables y edificables de urbanización convenida. También la conforma una zona de Centro Histórico Urbano que incluye el centro de servicios, 1 zona de alto valor con 6 áreas fundamentales, 1 zona de producción que se subdivide en 5 zonas industriales con sus respectivas áreas, 12 zonas de grandes instalaciones y 10 zonas de espacios públicos y áreas verdes.

1. ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO: En este caso se compone por 4 áreas fundamentales; existiendo 2 áreas edificables y 2 áreas no edificables, en las cuales hay que erradicar las construcciones que existen:

Áreas edificables:

1.1 COCO SOLO (centro-norte)

1.2 CENTRO VICTORIA (Barrio La Gloria, zona de La Laguna)

Área no edificables:

1.3 CALLE RIVERA Y CALLE CLARA BARTON A PARTIR DEL ESTERO: Se propone su erradicación al ser vulnerable a inundaciones por desbordamiento del río.

1.4 FRANJAS HIDRORREGULADORAS DEL RÍO SAGUA LA GRANDE: Esta área atraviesa varias zonas residenciales del Consejo Popular Coco Solo-Pueblo Nuevo, Centro Victoria y San Juan Finalet y se considera la faja de protección del río.

2. ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO: Esta zona residencial se compone de 9 áreas fundamentales; de las cuales 5 son áreas edificables, 1 es un área edificable de urbanización progresiva (se encuentra en el Reparto Michelle), 2 son áreas edificables de urbanización convenida, y 1 es un área no edificable; las tres últimas áreas se localizan dentro del barrio Pueblo Nuevo.

Áreas edificables:

2.1 REPARTO OÑA

2.2 REPARTO VICTORIA

2.3 TITO GONZÁLES

2.4 REPARTO MICHELLE

2.5 BARRIO PUEBLO NUEVO

Área edificable de urbanización progresiva:

2.6 ZONA NUEVO DESARROLLO MICHELLE: Se refiere al completamiento de la urbanización con igual nombre, la cual quedó inconclusa.

Área edificable urbanización convenida:

2.7 ZONA DE LUIS MESA Y AGUILERA

2.8 ZONA DE LA CARRETERA HACIA QUEMADO

Área no edificable:

2.9 ÁREA VERDE Y ESPACIOS LIBRES DEL HOSPITAL: Se considera interés de la defensa ante la necesidad de utilizar helicópteros para trasladar enfermos o heridos de forma rápida al hospital.

3. ZONA RESIDENCIAL PRECARIA: Está conformada por 7 áreas en total; específicamente por 5 áreas edificables, un área edificable de urbanización progresiva que se encuentra en el Reparto Lili y un área edificable de urbanización progresiva que se localiza en Finalet:

Áreas edificables:

3.1 SAN JUAN (Abarca Rpto Fidencio, Rpto Fanjul, Rpto Robau, Rpto Gral. Nodarse, Finalet)

3.2 REPARTO NUEVO LAREDO

3.3 LAREDO

3.4 VILLA ALEGRE

3.5 REPARTO LILI

Área edificable de urbanización progresiva:

3.6 ZONA NUEVO DESARROLLO LILI: Se refiere al completamiento de la urbanización con igual nombre, la cual quedó inconclusa.

Área edificable de urbanización convenida:

3.7 ZONA DE LA CARRETERA ANTONIO FINALET: Sujeto a gestionarse su inscripción a favor del Estado, ya que es de propiedad privada.

4. ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES: Se compone de 3 áreas en total; de ellas 2 áreas edificables y un área no edificable que se encuentra en uno de los límites del Reparto 26 de Julio.

Áreas edificables:

4.1 REPARTO FINLAY

4.2 REPARTO 26 DE JULIO

Áreas no edificables

4.3 PARQUE MARTIANO Y ORGANOPÓNICOS DEL RPTO 26 DE JULIO: Actúa como barrera acústica entre la línea del ferrocarril y la zona de edificios multifamiliares.

5. ZONA DE CENTRO HISTÓRICO URBANO: Se integran el pasado y el presente; engloba al principal centro de servicios del territorio y el único de la urbanización y predominan las actividades comerciales, administrativas y de servicios.

5.1 ZONA DE CENTRO HISTÓRICO

5.2 CENTRO DE SERVICIOS

6. ZONAS DE ALTO VALOR: Según los atributos que posee, la alta calificación y los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos y ambientales, existe 1 área fundamental:

6.1 CHU MONUMENTO NACIONAL: Tiene valor II al estar declarado monumento nacional

7. ZONAS DE PRODUCCIÓN: Existen 6 zonas de producción que contienen grandes áreas de industrias, talleres y almacenes, las cuales se describen a continuación:

7.1 Zona Industrial norte:

7.1.1 EMPAIA

7.1.2 MATADERO Y SALADERO DE RESES

7.2 Zona Industrial este:

7.2.1 TALLER DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN 4

7.2.2 COMPLEJO ANTONIO FINALET (Fábrica de Bombones y Almacenes de AZCUBA)

7.3 Zona Industrial sur:

7.3.1 FÁBRICA DE BUJÍAS

7.3.2 ELECTROQUÍMICA

7.4 Zona Industrial oeste:

7.4.1 FÁBRICA DE CALDERAS

7.4.2 TAESA (T-14)

7.4.3 MOLINO ARROCERO

7.4.4 TALLER DE LA ECOA 44

7.4.5 TALLER DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES DE LA AGRUPACIÓN 5

7.4.6 PLANTA PREFABRICADO SANDINO

7.5 Zona Industrial centro:

7.5.1 FERRO TALLERES

7.5.2 FUNDICIÓN 9 DE ABRIL

8. ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES

8.1 CEMENTERIO

8.2 HOSPITAL

8.3 ASILO DE ANCIANOS

8.4 IPU MIGUEL DIOSDADO PÉREZ PIMENTEL.

8.5 PRIMARIA CAMILO CIENFUEGOS

8.6 TRATAMIENTO DE RESIDUALES LÍQUIDOS

8.7 BASES DE TRANSPORTE DEL MINAZ

8.8 COMITÉ MILITAR Y ESTADO MAYOR

8.9 FERIA AGROPECUARIA

8.10 COMPLEJO RECREATIVO LA RIVERA

9. ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

9.1 RIVERAS DEL RÍO

9.2 PLAZAS Y PARQUES DE LA CIUDAD

9.3 MICROPARQUES

9.4 PARQUE DE DIVERSIONES

9.5 PARQUES INFANTILES

9.6 ESTADIO DE PELOTA

9.7 PASEOS ARBOLADOS O PARTERRIES

9.8 JARDINES

9.9 ORGANOPÓNICOS

9.10 PROPUESTA DE ESPACIOS PÚBLICOS (frente a la Electroquímica)

CAPÍTULO No2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva, estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a la ciudad. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Sagua la Grande y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada.

“Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira”.¹ Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial del territorio y el asentamiento, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones.

El objetivo de las Regulaciones Urbanísticas es definir el Modelo de Ciudad que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que se establecen en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad son aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020), que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión antes de la fecha propuesta.

El presente documento deroga las Regulaciones Urbanísticas del 2010 y modifica las Regulaciones Territoriales del 2011.

Sección segunda: Premisas Conceptuales.

El presente cuerpo de Regulaciones Urbanísticas regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables, dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo.

Para su realización se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013 a partir de la actualización de la Instrucción Metodológica Complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Urbanísticas aprobadas en el 2004 y las Territoriales del 2011.

¹ *Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de Regulaciones y Legislación Urbana.* Grupo de Legislación Urbana, Departamento Plan General, Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1991. Pág.4

En el proceso de elaboración de las Regulaciones se capacitó a los principales actores del territorio, entre ellos: Salud Ambiental, CITMA, Vivienda, OBE, Recursos Hidráulicos, Patrimonio, Acueducto y Alcantarillado, Forestal, Agricultura y todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física. Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

Para el desarrollo del documento se definieron 10 zonas a regular:

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1): Abarca las áreas enunciadas en el Capítulo I:

1.1 Centro histórico

1.2 Centro de Servicios.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-2): Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona:

2.1 COCO SOLO (parte central hasta Pintó)

2.2 CENTRO VICTORIA (límite de CHU hasta límite de zona periférica)

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-3): Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles de equipamiento social e infraestructura técnica. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

3.1 REPARTO OÑA

3.2 BARRIO PUEBLO NUEVO

3.3 REPARTO VICTORIA

3.4 TITO GONZÁLES

3.5 REPARTO MICHELLE

3.6 BARRIO COCO-SOLO (a partir de la calle Pintó)

3.7 BARRIO LA GLORIA (a partir de Estrada Palma y Clara Barton)

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-4): La urbanización en estas zonas tiene un estado de precariedad, independientemente de la posición geográfica en que se encuentran dentro del límite urbano. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en estas zonas:

4.1 SAN JUAN (Abarca Rpto Fidencio y Rpto Robau)

4.2 VILLA ALEGRE

4.3 REPARTO LILI

4.4 BARRIO PUEBLO NUEVO (Laredo y Nuevo Laredo)

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-5): Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

5.1 REPARTO FINLAY

5.2 REPARTO 26 DE JULIO

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-6): Requieren de una propuesta de ordenamiento, a través del planteamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato (de previa urbanización y de urbanización progresiva), el urbanizable de reserva, el urbanizado edificable de urbanización progresiva y el urbanizado edificable de urbanización convenida.

6.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO DEL HÁBITAT 26 DE JULIO

6.2 ZONA DE NUEVO LAREDO

6.3 ZONA DEL MANDARINAL

6.4 ZONA DEL PARQUE DE LOS CHIVOS

6.5 ZONA DEL REPARTO FINLAY

6.6 ZONA DEL REPARTO TITO GONZÁLEZ

ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-7): Tienen diferentes grados de valor patrimonial, en dependencia de la relevancia y magnitud de sus atributos. Se incluye todo lo declarado monumento nacional, local o en proceso de aprobación para alcanzar esta categoría. Abarca la enunciada en el Capítulo I:

7.1 CHU declarado Monumento Nacional

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8): Tienen predominio de industrias talleres y almacenes. Abarcan las 5 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I:

8.1 ZONA INDUSTRIAL NORTE (EMPAIA, Matadero y Saladero de Reses)

8.2 ZONA INDUSTRIAL ESTE (Taller de Producción de Materiales de la Agrupación No. 4 y Complejo Antonio Finalet: Fábrica de Bombones y Almacenes de AZCUBA)

8.3 ZONA INDUSTRIAL SUR (Fábrica de Bujías y Electroquímica)

8.4 ZONA INDUSTRIAL OESTE (Fábrica de Calderas, TAESA (T-14), Molino Arrocero, Taller de la ECOA 44, Taller de Producción de Materiales de la Agrupación No. 5 y Planta Prefabricado Sandino)

8.5 ZONA INDUSTRIAL CENTRO (Ferro Talleres y Fundición 9 de abril)

ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES (Z-9): Se corresponde con instalaciones dispersas de más de 1Ha que generan trama urbana. Abarca 5 zonas, enunciadas con anterioridad en el Capítulo I:

9.1 CEMENTERIO

9.2 HOSPITAL (Hospital, Filial de Ciencias Médicas, Base de Transporte del MINAZ y S/I Camilo Cienfuegos)

9.3 HOGAR DE ANCIANOS (Hogar de Ancianos, La PNR, el Palacio de Pioneros y el Cabaret Nocturnal y Restaurante El Mandarín)

9.4 IPU MIGUEL DIOSDADO PÉREZ PIMENTEL (IPU y Comité Militar y Estado Mayor)

9.5 FERIA AGROPECUARIA

9.6 COMPLEJO RECREATIVO LA RIVERA (ESBU José Martí, Piscina Olímpica, Centro Recreativo La Rivera, Iglesia Sagrado Corazón)

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-10): Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca las 10 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I, además de las áreas no urbanizables de cada zona, ya sea de los suelos urbanizables o urbanizados:

10.1 RIVERAS DEL RÍO Y ZONA PROPUESTA PARA PARQUE DE CIUDAD (área de espacios públicos prevista en el plan parcial propuesto para la zona de desarrollo del Reparto 26 de Julio; zona emplazada entre el río y el canal hacia la parte sur de la ciudad; calle Rivera y calle Clara Barton a partir del estero; franjas hidrorreguladoras del río Sagua la Grande;

10.2 PLAZAS Y PARQUES DE LA CIUDAD

10.3 MICROPARQUES

10.4 PARQUE DE DIVERSIONES

10.5 PARQUES INFANTILES

10.6 ESTADIO DE PELOTA

10.7 PASEOS ARBOLADOS O PARTERRIES

10.8 JARDINES

10.9 ORGANOPÓNICOS

10.10 PROPUESTA DE ESPACIOS PÚBLICOS (frente a la Electroquímica)

Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana estarán contenidas en el Capítulo 3 y serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparezcan en el documento.

Abarcará la siguiente información:

- Calidad del medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Usos de suelo.
- Estructura urbana

- Morfología urbana

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana serán, como su nombre lo indica, específicas de cada una de las zonas y sectores objeto de regulación; por lo tanto, este capítulo se repite en el cuerpo regulatorio, tantas veces como zonas y sectores tipológicos existan.

En cada uno de los capítulos que correspondan a zonas urbanizadas, se regula de forma específica todo lo que aparece en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención urbana.

En el caso de los suelos urbanizables, se distinguen los suelos de uso inmediato y los de reserva. En el primer caso se fijan regulaciones con mayor grado de definición, que abarquen todos los aspectos a regular que se establecieron para las regulaciones generales de intervención urbana. En el segundo caso, como el plazo de urbanización no es previsible solo se regulan aspectos significativos como régimen de uso, acciones constructivas, protección del medio ambiente y restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial

Los suelos no urbanizables se regulan para preservarlo de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores.

En todos los casos se comienza dando el derrotero de la zona o sector que corresponda.

Sección quinta: Procedimientos.

El Capítulo 5 es de Procedimientos, el cual explica y orienta a todos los lectores sobre el proceso inversionista en cuestiones de:

- Solicitudes y trámites
- Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación
- Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

Sección sexta: Tablas y Normas Gráficas.

El Capítulo 6 es un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; es común encontrar en el mismo, gráficos e imágenes que ejemplifiquen aspectos significativos regulados en los capítulos anteriores.

Se realiza un compendio de planos donde se plasma lo siguiente:

- Ubicación general de la ciudad
- Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación
- Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor
- Espacios públicos y áreas verdes
- Régimen urbanístico del suelo

Sección séptima: Glosario de Términos.

El Glosario de Términos conforma el Capítulo 7 del documento y resume el significado de las principales palabras técnicas empleadas en la redacción.

Sección octava: Anexos

El documento concluye con un acápite de anexos que puede variar en la medida que se introduzca información para argumentar o esclarecer aspectos considerados en cada capítulo anteriormente mencionado.

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Artículo 1: Las Regulaciones Generales están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Específicas del Capítulo No. 4, sintetizadas y graficadas en el Capítulo No. 8.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 2: Prohibición total de animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida en los organismos responsables según sea el caso, tales como: SALUD, MACUN, CENCOP, entre otros.

Artículo 3 : Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, se retiran en un término no mayor de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 4: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales públicos, solares yermos estatales y otros espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Para la limpieza y barrido queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias; preferiblemente la frecuencia es diaria y en horario diurno mientras que en horario nocturno, se realiza la recogida y el traslado de los desechos sólidos.
- d) Construcción de colectores para el depósito de basura, que varían en tamaño y disposición según complejidad de la zona o área.
- e) Acondicionamiento de vertederos o áreas de tratamiento de residuales sólidos, suficientemente alejadas de la pista de aviación y trayectoria de aviones de vuelo bajo, por el peligro que implica el vuelo de pájaros en la zona y la influencia de las actividades de incineración para la seguridad de

vuelo de las aeronaves, así como el peligro de introducción de epidemias o enfermedades de plantas y animales.

Artículo 5: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, está en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello, no más de 72 horas.
- b) Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 6: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la ciudad quedan obligadas a:

- a) Ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas
- b) Garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.
- c) Mantener las fachadas exteriores y el entorno circundante en condiciones estéticas tales que no atente contra el ornato.
- d) Identificar el inmueble mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 7: De producirse salideros con vertimientos a la vía, las personas naturales y jurídicas quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas inmediatamente (Dirección de Acueducto y Alcantarillado, Dirección de Entidad Estatal infractora o propietario de la vivienda), para que estos procedan a su reparación en un plazo no mayor a 72 horas. De no cumplirse la reparación pueden notificarlo a las entidades impositivas (Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Integral de Supervisión) para su correspondiente actuar.

Artículo 8: Se prohíbe:

- a) Ocasionar ruidos por encima de los niveles de contaminación sónica permisibles para cada zona o área de la ciudad:
 - Zonas de silencio: Hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día y 35 decibeles de noche)
 - Zonas de alta restricción de ruido: Viviendas, policlínicos, parques y edificios administrativos (50 decibeles de día y 40 decibeles de noche)

- Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche)

- Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles en el día y 60 decibeles en la noche)

b) El depósito de escombros y la acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales (públicos o semipúblicos), aceras, jardines, solares yermos dispuestos en vías principales, patios colectivos y espacios públicos en general, por más de 24 horas o durante el período que dure la ejecución de una obra.

En todos los casos cae la responsabilidad ambiental en los infractores y en las entidades responsabilizadas con el control del cumplimiento de los parámetros establecidos.

Artículo 9: La acumulación de materiales en la vía pública, dentro del término permisible, sólo se permite dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular, debiendo cumplirse lo siguiente:

a) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.

b) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la Unidad Provincial de Tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos. Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.

c) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones o demolición, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos.

Artículo 10: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente embayado y delimitado.

Artículo 11: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un

cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 12: Los establecimientos de producción o servicios mantienen la limpieza de portales, patios, jardines y otras áreas interiores; así como el saneamiento exterior que incluye la eliminación de residuos y malezas.

3.1.2 Equidad social.

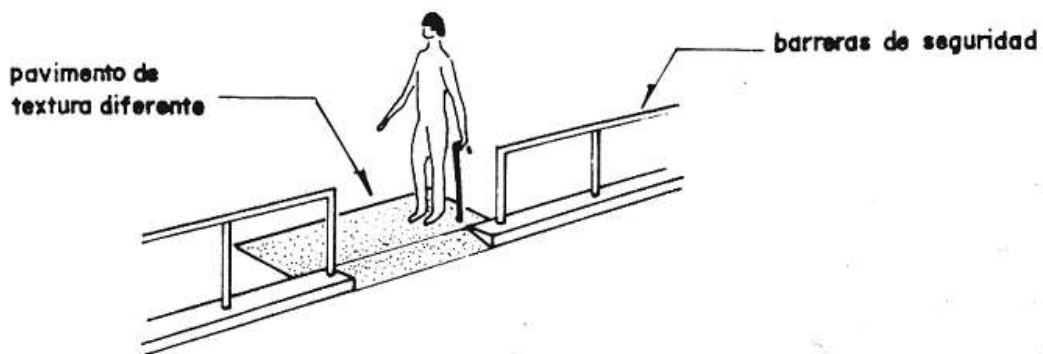
(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 13: El medio ambiente construido requiere satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma, gestionándose por tanto:

- a) Que a todas las inversiones, fundamentalmente las del sector económico emergente (salud, educación y servicios), se les imponga como premisa la consideración de un proyecto de carácter público o socialmente útil, trabajándose tanto en espacios interiores como exteriores la eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Que dichos proyectos incorporen una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidades de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 14: Para garantizar la accesibilidad de todas las personas al medio físico es necesaria la eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas mediante lo siguiente:

- a) Las aceras (existentes o por construir) deben estar provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles; cercana a dichas rampas se recomienda un cambio de textura en la superficie de la acera, a ambos lados de la rampa (bandas de 1.00m de ancho), revestida con pavimento especial señalizador del tipo advertencia. Próximo a las rampas se pueden colocar barreras de seguridad (elementos similares a pasamanos empotrados en el pavimento en forma de C ó U invertida).



- b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado, pudiendo utilizarse bordillos biselados. En los casos de calles estrechas con aceras menores de 1.50m, donde es aconsejable no tener diferencias de altura entre la acera y la calzada o vía, se pueden instalar hitos verticales, generalmente de hierro, llamados bolardos o bien unos bordillos discontinuos con el fin de separar la zona peatonal de la vehicular.
- c) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2% y anchura mínima de 0.90m en rampas de un solo tramo y de 1.80m en rampas de dos tramos. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial. El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.
- d) Las aceras deben estar exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal en la zona de banda libre o peatonal (parte central). Cualquier elemento que se requiera ser implantado en el pavimento de esta zona (reja, tapa de registro, cubierta de orificios, etc), se enrasa perfectamente con el pavimento y se coloca en forma transversal si su forma es rectangular.
- e) Las sendas peatonales deben prever la movilidad de personas en sillas de ruedas o bicicletas, teniendo un ancho mínimo de 2.00m y diferenciando por color los carriles de circulación.
- f) Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.
- g) Donde existan escaleras, estas se dotan con una doble barandilla a una altura de 0.95m y 0.70m respectivamente, situada longitudinalmente al menos en uno de sus lados (aunque se prefiere en ambos lados), debiendo prolongarse 0.30m más al principio y final de los escalones. La altura más aconsejable de la contrahuella es de 0.17m (el máximo es de 0.18) y el de la huella no menor de 0.29m (el mínimo es 0.27m). Los materiales a emplear son anti resbalantes.
- h) Los pavimentos de recorridos peatonales son generalmente duros, de materiales no deslizantes, uniformes, estables y nivelados. En el caso de suelos blandos (tierra o arena), estos deben estar exentos de gravilla u otro material suelto y con una compactación mínima de 75%, sin saltillos ni desniveles. Se prohíbe la utilización de piedras y granito.
- i) Se podan periódicamente todas las ramas que estén por debajo de 2.10m.
- j) La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos u otros elementos ubicados en aceras y sendas o que se proyecten sobre esta nunca puede ser menor de 2.20m. Los postes verticales de información urbana (calles, monumentos, direcciones) se sitúan en el borde de la zona vehicular, en placa o banderola situada a 2.10 de altura.

- k) Los aparatos que deban manipularse, bien sobre soportes o empotrados en la pared, están a una altura entre 0.10 y 1.0m; nunca más de 1.40m
- l) Las sombrillas, toldos o cualquier elemento en arco o volado, así como los dinteles se colocan o construyen a 2.10 de altura.
- m) No se admiten rampas escalonadas, peldaños aislados, escaleras ni interrupciones bruscas en bulevares o calles peatonales. En caso de recorridos válidos para peatones y vehículos:
 - La anchura mínima es de 3.0m
 - La altura libre de obstáculos a los largo del recorrido es 3.0m

Artículo 15: En los espacios para aparcamientos se reservan plazas para vehículos de personas con movilidad reducida, de 3.30m x 5.0m para vehículos en batería y 2.30m x 5.0m para vehículos en fila, ubicadas cerca de los accesos peatonales:

- a) Hasta 25 espacios de aparcamiento, se reserva una plaza.
- b) Cuando se asocian a alojamientos turísticos o locales de espectáculos las plazas no pueden ser inferior en número a la cantidad de habitaciones concebidas para ser utilizadas por personas discapacitadas, ni al número de plazas reservadas para personas con movilidad reducida en los locales.
- c) En los grandes almacenes 3 plazas cada 100
- d) En centros de ciudad el 2% de las plazas para parqueos se conciben para personas discapacitadas.

Artículo 16: En zonas de centros de ciudades, parques y otros lugares, cuyos parqueos se encuentren alejados de las instalaciones principales, se crean parqueos próximos a las mismas solamente para uso de personas con discapacidad. Los parqueos concebidos con paramentos tienen dimensiones de 3.60m x 6.0m.

Artículo 17: En el mobiliario urbano, los elementos urbanísticos deben respetar lo siguiente:

- a) Si el ancho es menor de 0.90m, tales como:- postes de señalización vertical, semáforos, postes de iluminación, jardineras, vados, papeleras, buzones, columnas telefónicas, bolardos, barandillas, etc; dejan un espacio mínimo de 1.40m en el itinerario.
- b) Si un ancho es entre 0.90m y 1.20m a los que se accede frontalmente, dejan un espacio libre frontal de 1.50m
- c) Si el ancho es entre 1.20m y 2.20m (quioscos) dejan un espacio libre de 2.40m.
- d) Si el ancho es superior a 2.20m dejan libre un paso de 3.0m de ancho.

Artículo 18: En la localización de cabinas telefónicas en zonas urbanas y edificios sociales y públicos, cuando existe más de un teléfono, al menos se dispone de uno para su uso por personas discapacitadas, a una altura tal que el dispositivo de monedas o tarjetas no sobrepase de 1.20m. Si

solo existe uno, debe encontrarse a esta altura. La dimensión mínima de una cabina telefónica es de 1.4m x 2.0m. Si dispone de concha aisladora de ruidos la altura mínima es de 1.70m

Artículo 19: Los servicios públicos como buzones de correos, bebederos, taquillas de venta y otros, tienen un alcance máximo en altura de 1.40m y el plano de trabajo entre 0.80m y 0.85m; si existen varios siempre hay uno con estas características para discapacitados; si sólo existe uno es obligatorio las dimensiones anteriores.

Artículo 20: En terraza de bares, restaurantes, comercios o quioscos se cumple lo siguiente:

- a) Los límites externos se delimitan con elementos fijos (jardineras, barandillas o vallas).
- b) La disposición del mobiliario y su diseño no pueden constituir un obstáculo para el tráfico peatonal. La anchura de los pasillos entre mesas de pequeños comercios es de 1.80m y en grandes comercios 2.40m.
- c) En el mostrador público hay que garantizar una zona de 1.0m de longitud donde exista un espacio vacío de bajo de este, de 0.70m de altura, para la aproximación frontal de una silla de ruedas.

Artículo 21: Las edificaciones en general y principalmente las de uso público cumplen con:

- a) Sus locales y circulaciones, deben permitir el giro a 360° o la maniobra en cualquier dirección.
- b) Deben existir espacios que permitan inscribir un círculo libre de 1.50m de diámetro como mínimo.
- c) La anchura mínima de puertas (marco y hoja) debe ser de 0.90m y el vano de 0.82m.
- d) Las puertas giratorias no se conciben para personas con discapacidad, en tales casos, garantizar la existencia de una puerta de hoja batiente próxima a esta.
- e) El desnivel máximo permitido en las entradas de edificios públicos que no tengan rampa de acceso es de 25mm.
- f) La anchura mínima de pasillos, corredores y galerías de edificios públicos no pueden ser inferiores a 1.10m, la dimensión más recomendable es 1.80m. Se concibe en toda su longitud la colocación de pasamanos o barandas dobles a ambos lados, a una altura de 0.75m y 0.90m respectivamente.
- g) Los servicios sanitarios públicos acondicionan un cubículo para personas con discapacidad, preferiblemente al final o al inicio del conjunto.
- h) El ancho mínimo de balcones para que puedan acceder discapacitados en sillas de ruedas es de 1.40m.

Artículo 22: En el diseño de cualquier espacio, urbano o arquitectónico se tiene en cuenta:

- a) El ancho necesario para la circulación de un sillón de ruedas: 0.90m y de una persona con muletas: 0.95m, siendo estas las dimensiones mínimas que necesitan los discapacitados con estos accesorios, los cuales son los que requieren de mayor espacio para el desplazamiento de la persona. En cuanto a la altura el máximo a tener en cuenta es 1.60m.

Artículo 23: En el transporte público es necesario:

- a) Disponer de un espacio libre, próximo a la puerta, donde esté situado un mecanismo elevador o rampa (fija o móvil), provisto con cinturones de seguridad y anclaje para alojar una silla de ruedas.
- b) La instalación de medios de sujeción en las proximidades de los asientos y baños que sirvan de ayuda a las personas con discapacidad.
- c) Reservar asientos para discapacitados, localizados cercanos a las puertas, en una trayectoria sin obstáculos; los mismos se identifican con los símbolos que los diferencien del resto de los asientos.
- d) Reservan dos asientos como mínimo, confortables, seguros y próximos a las puertas, con el espacio necesario para guardar los aparatos o mecanismos de ayuda técnica.
- e) La superficie de barras, asientos, medios de sujeción y el piso se dotan de material antideslizante.

Artículo 24: En el transporte ferroviario, al menos uno de los coches, tiene que cumplir con las condiciones de accesibilidad y uso para personas discapacitadas.

Artículo 25: En las terminales de ómnibus, estaciones de trenes y agencias de pasajes se instalan megáfonos que mediante la emisión del mensaje en una frecuencia distinta a las normales, permite su recepción a personas con audífonos, además de informaciones en braille y caracteres latinos en relieve, preferiblemente en pasamanos de escaleras, paredes u otros lugares destinados al efecto.

3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 26: Constituyen objetos hídricos en la ciudad el río Sagua la Grande y aquellos afluentes que se encuentran dentro del límite de la ciudad, los canales Magistrales Macun y Alacranes – Pavón y el Estero.

Artículo 27: Los objetos hídricos se consideran lugares estratégicos para el ocio y el recreo y sus terrenos aledaños constituyen franjas de protección forestal contra la erosión del suelo, por tanto hay que enriquecerlas con áreas verdes para el disfrute visual y la protección del suelo.

Artículo 28: En la franja de protección establecida para cada objeto hídrico (30 m en canales de riego; 20 m en el río Sagua y 10 m en el Estero) **(Ver Anexo No. 1)** se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
- b) Las acciones de excavación y movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal.
- c) La ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social permanente, a excepción de aquellas que estén en función de la explotación y protección de los recursos hídricos en sí o sean afines con actividades náuticas y de ocio y recreo, tales como: la cucaña del río, la meta de los kayakistas, bancos de espectadores, embarcadero, caseta para el custodio de los barcos y casetas de turbina para el riego de áreas agrícolas de la agricultura urbana.

c) Toda acción u obra que pueda alterar la corriente natural de los objetos hídricos, modifique u obstruya su curso, se destine a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales; así como infiltrarlas en el manto subterráneo; sin presentar previamente la correspondiente documentación que fundamente bien esta necesidad para su aprobación y demuestre el impacto social, económico y ambiental favorable que se logra con ello.

Artículo 29: La franja de protección de los embalses se delimita con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y al ganado.

Artículo 30: Para el caso de edificaciones que actualmente ocupen estas áreas y que se pueda probar su licitud, no se permiten acciones de reconstrucción, ampliación o reposición; sólo reparación menor, remodelación y cambios de uso compatibles con el cuidado, uso y protección del objeto hídrico en sí. En caso de afectación total, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento y si fueran ilegales a su demolición inmediata

3.1.4 Organización y ejecución de obras en frentes fluviales. (Ley de Costa)

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 31: Para ordenar las áreas de la ciudad con obras con frentes fluviales, hay que prever: a) En obras nuevas, reposiciones, remodelaciones u otras acciones constructivas que influyan directamente en la estructura de los inmuebles, proponer diseños constructivos y orientación de la edificación tendientes a la captación y salida rápida del agua ante un desbordamiento del recurso hídrico y la minimización de los posibles riesgos.

b) Consolidar en los planes de reforestación la introducción de especies preciosas y frutales; así como la creación de viveros en las márgenes del río por organismos involucrados.

c) Rescatar cortinas rompevientos en las zonas más vulnerables.

d) Las obras de protección de frentes fluviales, como muros contentivos o malecones y las cercas delimitadoras de parcelas, no pueden constituir elementos de confinamientos de las aguas una vez sobrepasada su altura, ya que demoran el proceso de recuperación de las áreas afectadas; para ello deben dejarse aberturas con cierres flexibles que puedan ser liberados una vez ocurrida la penetración del río.

e) Garantizar un apropiado sistema de drenaje pluvial en las áreas expuestas a crecidas del río; además del mantenimiento y limpieza periódica de los canales de desagüe.

f) Propiciar la construcción de inmuebles de dos niveles y las ampliaciones en altura, para utilizar el nivel superior en la protección de bienes materiales.

Artículo 32: Se prohíbe en aquellas áreas vulnerables por causas naturales o antropogénicas, la construcción de termoeléctricas, subestaciones, grupos electrógenos, nuevas redes de abasto de agua, construcción de nuevas viviendas o inmuebles, entre otras de similar magnitud.

Artículo 33: En los frentes fluviales localizados en zonas de interés turístico y recreativo se permiten las actividades o instalaciones siguientes:

- a) La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos, recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación; que al desmontarse el área quede desocupada.
- b) El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada a las características de esta zona.
- c) La reforestación con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona
- d) La construcción de obras protectoras como: refugios o inmuebles resistentes, con las cuales se asegure la protección del personal, la técnica de uso militar, la población y los trabajadores, contra la acción de los medios de destrucción del enemigo y la protección de las reservas de medios materiales de las inclemencias del tiempo. Estas se ubican fuera del radio de afectación de depósitos o instalaciones tecnológicas con productos explosivos, incendiarios o cualquier otra fuente que pueda convertirse en un foco de destrucción secundario.

3.1.5 Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 34: Para prevenir la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas se prohíbe:

- a) El vertimiento, directo o sin tratamiento previo, de residuales (líquidos y sólidos) tales como: escombros, combustibles, lubricantes, fertilizantes o cualquier tipo de producto químico, radiactivo o de peligro biológico y sus derivados residuales; en terrenos aledaños a objetos hídricos o hacia los objetos hídricos en sí.
- b) La instalación a redes de distribución de agua sin la autorización requerida y sin el personal especializado para tales actividades (obreros, técnicos y especialistas de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado).

Artículo 35: Realizar la evacuación de residuales (sólidos o líquidos) hacia vertederos oficialmente aprobados o lagunas de oxidación previamente establecidas y si actualmente es hacia el río, arroyos o embalses, debe realizarse de forma obligatoria mediante trampas de grasa, plantas locales u otros medios, para frenar la contaminación de los mismos hasta que se ejecuten inversiones más adecuadas para su erradicación total.

Artículo 36: Prever en todos los proyectos que generen algún tipo de contaminación, el uso de diferentes alternativas o elementos que impidan en su totalidad la contaminación de los terrenos aledaños a objetos hídricos y los objetos hídricos en sí.

Artículo 37: Para la explotación de diferentes fuentes de abastecimiento de agua considerar lo siguiente:

a) Pozos: Se sitúan a 20 metros como mínimo de distancia de las letrinas. Se toma en cuenta la pendiente del terreno y su permeabilidad para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. Estos deben situarse alejados de puntos de concentración de animales y tener drenajes en los alrededores para evitar la entrada de las aguas superficiales.

b) Aljibes o cisternas colectoras: Solo requieren de algunos requisitos como son: techados limpios y aleros lisos, no obstante se deben colocar filtros en las entradas. La ubicación y calidad de la construcción de estos aljibe deben garantizar que no se contaminen con aguas residuales, por lo que es ideal su construcción soterrada. Debe taparse herméticamente sobre un rebose de 10.0cm aproximadamente que impida la entrada del agua superficial.

c) Las cisternas, pozos o embalses que se proyecten o utilicen para el consumo humano se protegen de la caída de polvo contaminado, sustancias químico tóxicas y medios biológicos.

3.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 38: Las principales fuentes generadoras de contaminación atmosférica en la ciudad son: Electroquímica, Molino de Arroz, Ferrotalleres, Fábrica de Calderas y Fundición 9 de Abril.

Artículo 39: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y según lo establecido **(Ver Anexo No. 1)**

Artículo 40: Cuando se desocupe un local que haya estado dedicado al almacenamiento de productos contaminantes o altamente peligrosos, éste no puede volver a ser utilizado para estos fines, procediendo a su descontaminación para la posterior demolición o rehabilitación del inmueble con otro uso compatible con el Plan de Ordenamiento Urbano.

Artículo 41: Para la ubicación de los puntos de depósito transitorio de residuales sólidos, fuente generadora de malos olores, hay que respetar las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones **(Ver Anexo No. 1)**, y exigir un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana.

Artículo 42: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana, los mismos no pueden afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos, falta de mantenimiento automotor, etc; ante tal situación exigir responsabilidades a la Unidad Estatal de Tráfico, municipal o provincial, perteneciente al Ministerio de Transporte.

Artículo 43: Situar áreas verdes con árboles y arbustivas en zonas muy compactas o con presencia de instalaciones contaminantes del aire, específicamente en los radios de protección sanitaria, valorando que las mismas constituyen elementos atenuantes de los efectos negativos de las emisiones de los gases nocivos, además de contribuir a la protección de los suelos, a la disminución del escurrimiento superficial y propiciar la fauna. En los casos que el radio de contaminación afecte alguna zona residencial, de turismo o recreativa, es preciso ubicar una faja de árboles de gran follaje para lograr similar objetivo.

Artículo 44: Se prohíbe dentro de los límites de las zonas residenciales, turísticas y recreativas:

- a) La construcción, ampliación y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables, radio activo u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente o con peligro de desastre biológico o tecnológico de cualquier tipo.
- b) El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas que constituyan un peligro potencial.
- c) La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole.

Artículo 45: La localización o traslado de inmuebles contaminantes de la atmósfera hacia la zona industrial, previstas por el Plan de Ordenamiento Urbano, es bien estudiada para no ocasionar afectaciones a la población; exigiéndose siempre la presentación del estudio de factibilidad y el Impacto Ambiental.

Artículo 46: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, incluida la tintorería, tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50 metros, en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

3.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 47: Las aguas albañales se canalizan de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado y se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial. En ambos casos sólo pueden acceder a dichas redes, para intervenciones constructivas o de mantenimientos, el personal facultado para ello en instalaciones cuyo encargo estatal contenga estas acciones.

Artículo 48: Las redes hidráulicas son soterradas en la trama urbana y no se autoriza su manipulación, excepto del personal facultado para ello en instalaciones cuyo encargo estatal contenga estas acciones.

Artículo 49: En construcciones con altos riesgos de oxidación, como las industrias e instalaciones más cercanas a su radio de contaminación, utilizar en las acciones constructivas mezclas de hormigón más resistentes a la intensidad corrosiva. Los recubrimientos de los aceros serán mayores y los materiales más resistentes.

Artículo 50: Las acciones de limpieza y mantenimiento de drenajes y tragantes deben ser sistemáticos y a cargo de personal facultativo.

Artículo 51: Es de obligatorio cumplimiento:

- El sellaje de fisuras, grietas o piques de calle que se creen en la trama urbana (por causas naturales o antropogénicas), evitando la infiltración de sustancias que puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales o acelerar los procesos de deterioro de las redes existentes.
- La colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales.
- Sembrar árboles perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda en las franjas de protección de objetos hídricos (**Ver anexo No. 1**), para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 52: Las viviendas que se deban reubicar hacia otras zonas por limitantes en las regulaciones dado a su vulnerabilidad, se localizan en las zonas de desarrollo o solares yermos que cuenten con infraestructura técnica creada.

Artículo 53: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetan y sellan en sobres impermeables para su recolección por los trabajadores de Servicios Comunales; en ningún caso se mezclan con otros desechos.

Artículo 54: Se prohíbe la quema de desechos o desperdicios en espacios públicos, ni en los privados que puedan perjudicar la salud humana; para ello utilizar los lugares aprobados para tal actividad.

Artículo 55: No se autoriza la construcción de nuevas obras u ampliaciones que no posean el proyecto de evacuación de desechos y su adecuado tratamiento final, aprobado por especialistas de Acueducto y Alcantarillado, Recursos Hidráulicos y CITMA

3.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 56: Las áreas verdes deben adoptar una disposición adecuada según la función a cumplir:

- a) Como atenuante a la contaminación: arborización combinada con arbustivas, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Se utiliza fundamentalmente en la faja de protección sanitaria de instalaciones productivas contaminantes, cementerios, vertederos, etc.
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno: La selección de los árboles, arbustos y el césped es de acuerdo al tipo de suelo, disponibilidad de agua y función de la zona de emplazamiento y siempre se favorece el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje en jardines, plazas, parques y microparques; en

todos los casos la vegetación ha de favorecer la formación de varios estratos en altura, colores y características del follaje.

c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares: Plantar árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra, la ventilación y la visibilidad. Las especies de árboles a utilizar son preferiblemente perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos. Se generaliza su uso en parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.

d) Atenuantes del ruido.

Artículo 57: La dimensión mínima a respetar para el hueco donde se siembran arbustivas es de 1.00m², siendo la dimensión más recomendable de 1.00m x 1.00m.

Artículo 58: La profundidad mínima a respetar para el hueco donde se siembran arbustivas varía según las características del terreno y contados desde la superficie de tierra vegetal hacia abajo:

a) Terrenos permeables: 1.00m.

b) Terreno medianamente permeable: 1.40m

c) Terreno impermeable: 1.00m

Artículo 59: Conservar y recuperar todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica, teniendo en cuenta el índice de 9-12 m²/habitantes, estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 60: Las áreas de juegos infantiles deben sembrarse con césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada.

3.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 61: Para resarcir los daños ocasionados en las áreas afectadas por:

a) la construcción, reconstrucción y explotación de obras lineales (conductoras magistrales y sus ramales, carreteras, terraplenes y vías férreas, canales de drenajes, edificaciones permanentes y de alojamiento temporales);

b) estudios geológicos, trabajos de investigación y perforación de pozos;

c) la construcción y explotación de zonas de recreo en los objetivos hidráulicos para el descanso masivo organizado y la natación, la capa fértil del suelo se retira y se almacena en lugar seguro y conserva temporalmente, para ser utilizada en la restauración o relleno después de terminados los trabajos de construcción y nivelación, o sea se restituye; de esta forma se restauran las franjas donde se ubican las obras, así como las áreas de préstamo, garantizando la estabilidad de los sustratos al construir las obras.

d) En caso de canales, se protege dicha área con fajas forestales, contra la erosión y el asolamiento.

Artículo 62: La capa fértil retirada durante la construcción de vías férreas, carreteras, líneas conductoras soterradas y otras es utilizada inmediatamente después de concluida la obra; en caso de construcciones como edificaciones, fábricas u otras, la capa vegetal se usa en jardinerías u otros usos similares.

Artículo 63: La capa potencialmente fértil que sea retirada, se reutiliza en áreas de pastos y de siembra de árboles; mientras que la capa fértil en suelos dedicados a cultivos intensivos, jardines y parques. Ambas capas se independizan en la extracción.

Artículo 64: En aquellos casos cuando la capa fértil no puede ser utilizada inmediatamente, para garantizar su almacenamiento y conservación de forma adecuada se cumple lo siguiente:

a) Se almacena en pilas, cuya altura y forma excluyen la pérdida de fertilidad a consecuencia de la lixiviación y otros.

b) La superficie de la pila y sus costados se mantiene con hierbas u otras formas de protección.

c) El tiempo de almacenamiento y conservación no excede los 20 años.

d) Para hacer las pilas se destinan áreas no agrícolas o de baja productividad, evitando los riesgos de inundación, salinización y contaminación con residuos industriales, objetos duros, piedras, basuras, etc.

Artículo 65: Garantizar las pendientes adecuadas de evacuación del agua para facilitar la infiltración del agua pluvial en zonas urbanizadas y restringir las superficies impermeables mediante la pavimentación de aceras con elementos porosos o teniendo en cuenta diseños ambientales que favorezcan dicho indicador.

Artículo 66: Limpiar periódicamente los tragantes de las vías, las cunetas y los canales o redes de desagüe pluvial, en aras de evitar inundaciones.

Artículo 67: Se prohíbe la siembra de árboles en áreas de evacuación pluvial (cunetas, badén, etc.) que puedan obstruir la circulación libre del agua por estas.

3.1.10 Requisitos esenciales del uso de suelo

Artículo 68: Comprobar el nivel o profundidad del agua subterránea, así como el nivel de las máximas avenidas de cursos de agua del río Sagua la Grande y la profundidad del estrato resistente; esto permite la selección del tipo de cimentación a utilizar en obras nuevas.

Artículo 69: Lograr una buena preparación del suelo (terrazas niveladoras y de bases para cimientos) para que las nuevas construcciones no se agrieten una vez construidas, a causa de asentamientos diferenciales; para ello considerar:

a) Terreno bueno para recibir la cimentación (3-30kg/cm²): Constituido por roca; grava, arena y grava; arena gruesa; greda seca; arcilla, marga.

b) Terreno mediano para recibir la cimentación (1.5-3 kg/cm²): Constituido por arena fina; arena media; greda húmeda; arcilla húmeda; marga húmeda.

c) Terreno malo para recibir la cimentación (0-1.5 kg/cm²): Constituido por tierra vegetal; lodo, limo; marga nodular; turba, tierra de pantanos; terraplenes.

Artículo 70: Garantizar un adecuado drenaje de las aguas en cada suelo, independientemente del uso que se le disponga, sea definitivo o temporal y sin que puedan afectarse aquellas construcciones sobre este o que se encuentren más próximas a las zonas de intervención.

Artículo 71: Prever la impermeabilización de los elementos constructivos (cimientos, muros de contención, etc.) expuestos a recibir la humedad de la tierra, sobre todos en zonas con alta presencia de agua (proximidades del río, presencia de agua subterránea, infiltración rápida del agua de lluvia) y así evitar su ascenso por capilaridad.

3.1.11 La protección de recursos agropecuarios

(Válido para suelos urbanizables no edificables y urbanizables de reserva)

Artículo 72: Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

a) Los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se cultiva y siempre potenciando la práctica agroecológica mediante el fomento de plantas repelentes de plaga y siembra de cultivos que no requieran de mucha exigencia hídrica.

b) La cría de cualquier tipo de ganado bovino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta, de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110 y las características específicas de la zona, tanto por el estado como en el sector privado.

c) La construcción de cercas delimitadoras de suelos entregados con fines agropecuarios, ya sea temporal o definitivo, siempre que sea con materiales compatibles con la zona en que se emplazan y desmontables fácilmente en caso de la utilización prevista en el PGOU

Artículo 73: Se autoriza la construcción de obras arquitectónicas o ingenieriles que favorezcan la preservación de los recursos agropecuarios, tales como sistemas de riego, corraletas para el acuartonamiento de animales, lagunas artificiales o estanques para mejorar el hábitat de los animales, entre otras; con especial atención en su diseño.

Artículo 74: Los suelos dedicados a la agricultura (parcelas, huertos, jardines, organopónicos, etc), son protegidos de los efectos de la salinización por el exceso de uso de fertilizantes químicos, alternándolos con el uso de materia orgánica y la rotación de cultivos.

Artículo 75: La ejecución de soluciones de evacuación de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la agricultura urbana o por los usufructuarios del Decreto Ley 300, se solicitan como inversiones mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

3.1.12 La normativa sobre cementerios y vertederos

Artículo 76: La posible ampliación del cementerio nunca se localiza a menos de 300m del perímetro urbano prospectivo, ni a menos de 1000m del perímetro urbano actual y siempre a sotavento del asentamiento (no se recomienda su ubicación en la dirección de los vientos predominantes); si fuese necesario hacerlo, se deja una franja de protección mínimo de 500m con una zona arbolada 100m (mínimo). No puede afectar fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución. El manto freático se debe encontrar a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea

Artículo 77: Se respeta una faja de protección sanitaria, la cual se debe mantener arbolada, de:

- a) 100 m de ancho en el cementerio de la localidad
- b) 500m de ancho en vertederos de relleno sanitario.
- c) 1000m de ancho en vertederos a cielo abierto

Artículo 78: El trazado del cementerio se realiza de forma regular, con algunos de sus límites con frente a vías de acceso o de circulación de cualquier orden y cuya distribución es tal que la distancia máxima a recorrer a pie desde la vía de acceso hasta las bóvedas, no exceda de 70cm.

Artículo 79: Para la inhumación de cadáveres, en el cementerio se cuenta con elementos que cumplen con las condiciones siguientes:

- a) Fosas: El tiempo de renovación de cadáveres en fosas del cementerio es de 2 años como mínimo.
- b) Bóvedas: La capacidad máxima de las bóvedas del cementerio es de 3 cadáveres de adultos. La longitud es de 2.30m, el ancho 0.90m y la profundidad 2.50m.
- c) Nichos: Los nichos se construyen por encima del nivel del terreno; dotados de un sistema que recoja y depure los líquidos procedentes de la descomposición del cadáver y otro sistema de ventilación autodepurador de los gases procedentes de la putrefacción de los cadáveres, cuya salida al exterior se sitúa a no menos de 3.0m de la altura de la superficie del terreno. Los nichos sobre el terreno tienen una longitud de 2.50m, un ancho de 1.0m y una altura de 1.0m.
- d) Los osarios: Se disponen en un área que depende del proyecto respectivo y teniendo en cuenta el carácter acumulativo que presenta este tipo de construcción.

Artículo 80: El 30% del área total del terreno de cementerio se dedica exclusivamente áreas verdes, vías de tránsito y circulación, monumentos y a la construcción de instalaciones necesarias para su funcionamiento.

Artículo 81: El terreno del cementerio se delimita con cerca perimetral de hormigón, ladrillos, bloques reforzados u otro material autorizado; cuya altura se ajusta a la topografía del terreno y ofreciendo la requerida protección, privacidad y estética.

Artículo 82: Las vías de tránsito y circulación del cementerio se garantizan pavimentadas y con aceras de hormigón, con sistemas de drenaje que mantengan los tragantes limpios y los drenes libres de obstrucciones; las áreas verdes limpias y atendidas y las construcciones y monumentos mantenidos en perfectas condiciones de conservación y limpieza.

Artículo 83: En las proyecciones futuras para el cementerio hay que prever la construcción de instalaciones pendientes y el mantenimiento de las ya existentes, tales como:

- a) Salón para práctica de necropsias.
- b) Cantidad de osarios necesarios.
- c) Servicio sanitario público para hombres y para mujeres
- d) Sistema de abastecimiento de agua
- e) Sistema y disposición de aguas residuales y pluviales
- f) Área para la desinfección de carros fúnebres cuando ello sea indicado.
- g) Locales techados para el descanso público y como medio de protección contra la lluvia y el sol.
- h) Crematorio para la incineración de cadáveres si se obtiene la aprobación correspondiente (son excepcionales)

Artículo 84: Solo se permiten acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.

Artículo 85: Las dimensiones de un área de vertedero responden a los volúmenes necesarios de acuerdo al tipo de tratamiento, el tiempo de vida útil asumido y los índices de generación de basura de la población que pueden comportarse en el siguiente entorno:

- Peso de los desechos: 0.4 Kg. de desecho por habitante diario. Peso específico de la basura: 400 Kg/m³.

Artículo 86: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubica preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este.

Artículo 87: En los vertederos, independientemente de los métodos empleados, se implantan medidas correctoras sobre el impacto visual, tales como: pantallas visuales, adecuación de la instalación al paisaje y acceso oculto a la visión directa, integrándose las medidas aplicadas al plan de rehabilitación al cerrar la instalación; deben estar cercadas, cerradas al acceso de personas ajenas y a animales, señalizados sus accesos y tener casetas con agua para la actividad administrativa y el aseo personal.

Artículo 88: El vertedero o instalación que realice operaciones de selección y clasificación cuentan con las condiciones para:

- a) Baño diario del personal que labora en ella.
- b) Limpieza y desinfección de la ropa y los medios de protección personal

- c) Uso de taquillas independientes para la ropa de trabajo y la personal.
- d) Limpieza y desinfección sistemática de toda el área expuesta, durante la jornada laboral y luego de esta, con la evacuación de los residuos dispuesta hacia un sistema de tratamiento y disposición.
- e) Atención médica en la propia instalación.

Artículo 89: Se prohíbe en el cementerio y los vertederos:

- a) La ejecución de nuevas construcciones u ampliaciones de obras en la zona de protección sanitaria.
- b) Cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en la faja de protección sanitaria; en tales circunstancias es necesario gestionar su relocalización hacia otras zonas compatibles con el Plan General de ordenamiento Urbano e inmediatamente reforestar el lugar.
- c) La localización de vertederos y microvertederos dentro de las áreas del cono de aproche de la pista de aviación agrícola y sus fajas de máxima seguridad, ni a menos de 2 500m de su límite de propiedad.
- d) El agua depositada en floreros, jarras, jardineras y otros recipientes en el interior del cementerio; los que sean utilizados no pueden contener fondos herméticos para evitar que se deposite el agua.
- e) La venta de comestibles al público.

3.1.13 Paisaje de verde urbano.

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables)

Artículo 90: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

- a) La inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, jardines, parterres, zonas residenciales y fajas de protección de instalaciones contaminantes, etc.; priorizando las fachadas oeste, suroeste, sureste, este y sur.
- b) El tratamiento de los accesos a la ciudad con elementos de vegetación, preferiblemente árboles frondosos que ofrezcan sombra o frutales (si la colindancia es con áreas no edificables) y con arbustivas y jardinería (si la colindancia es con suelos urbanizados o urbanizables).
- c) El uso de árboles de sombra para ordenar, compartimentar, proteger y hacer más agradables los espacios públicos.
- d) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.
- d) La siembra de vegetación ornamental variada en matices y colores, cercano a obras construidas o en áreas libres y de ocio, así como de arbustivas cuyas características (raíces, tronco y follaje) no afecten

al inmuebles construido; para ello se deben combinar especies que garanticen la floración y el follaje todo el año, fundamentalmente en los parques y microparques.

e) La utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla de las visuales hacia zonas de impacto negativo.

Artículo 91: Todo proyecto urbanístico incluye un estudio detallado de áreas verdes.

Artículo 92: En las áreas verdes se permite:

a) La construcción o colocación de componentes como: rocallas naturales, rocallas libres, escaleras para jardín, bancos.

b) La utilización de diferentes tipos de pavimentos, como pueden ser: de gravillas sueltas, gravillas sembradas, cemento rayado, losas de hormigón prefabricado, losas de barro, piedras de Jaimanita, lajas de piedra y lajas de mármol, cuyas juntas pueden ser de mortero o con vegetación de césped. En el caso de parterres solo se puede pavimentar los accesos a edificios y garajes.

Artículo 93: Se prohíbe en las áreas verdes urbanas:

a) Cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, corte, poda, y moteo sin la previa autorización de los organismos competentes.

b) La poda excesiva e indiscriminada de árboles, arbustos, coberturas y césped, que ocasionen el debilitamiento o pérdida del mismo.

c) La plantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes, redes soterradas, cimentaciones de inmuebles, cercas, etc.

d) La plantación de especies en espacios públicos que impidan el paso de peatones y en ocasiones hasta lleguen a provocar hábitat para vectores por sus características intrínsecas.

e) La siembra de especies en intersecciones de calles que obstruyan la visibilidad de los conductores.

f) Pintar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes.

g) Mantener condiciones de descuido

h) Utilizar los árboles u otras especies de plantas para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, redes eléctricas o cualquier otro elemento creado por el hombre.

i) La quema de desperdicios o desechos en áreas verdes

j) La utilización con fines de alimentación animal o para alimentos de consumo humano, en aquellas áreas dedicadas al ocio, recreo y esparcimiento (plazas, parques, microparques, parterres, etc)

k) La siembra de arbustivas que obstruyan la visibilidad de conductores y peatones de cualquier edad.

l) La siembra de especies de altura de copa superiores a los 8.0 – 10.0m en el caso de aceras por donde pasen redes eléctricas y telefónicas.

m) La siembra de cultivos de frutales u otros alimentos que atraigan aves, ni cría de animales, en el área del cono de aproche de la pista de aviación y su faja de máxima peligrosidad, ni en su entorno a menos de 2 Km de su límite de propiedad.

Artículo 94: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda al propio vecino o a los organismos competentes, mientras que en el caso de las raíces puede cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 95: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos. **Artículo 96:**

Para las acciones de tala, poda, y moteo, se ajustan a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene.

Artículo 97: La poda de arbustivas que se encuentran debajo de líneas eléctricas o de comunicación, se realiza periódicamente y debe ser controlada por las entidades competentes.

Artículo 98: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de las entidades competentes.

Artículo 99: Pueden realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 100: Se debe garantizar el adecuado drenaje del suelo con las pendientes requeridas y un adecuado sistema de riego en jardines, parterres, patios y lugares que posean áreas verdes.

3.1.14 Los niveles de cargas máximas admisibles en los territorios de interés turístico y paisajístico

3.1.15 Infraestructura

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables)

Sobre la red vial:

Artículo 101: Las autopistas y vías de grandes flujos se ubican con una faja de separación en las zonas residenciales de 15.0m como mínimo, a partir del eje y a ambos lados, para evitar perturbaciones ambientales (ruido, polvo, contaminación).

Artículo 102: Con el fin de proteger la vía y sus componentes, así como garantizar adecuadas condiciones ambientales, queda prohibido:

- a) Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías, incluyendo la calzada.
- b) El ensanchamiento, abertura o modificación de las vías, incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de los organismos competentes.

- c) No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- d) Depositar dentro de los límites de la faja de emplazamiento (**Ver Anexo No. 1**) de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje; así como la construcción de edificaciones o colocación de cualquier tipo de obstáculo.
- e) Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje; así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.
- f) Conducir animales a pastar o brevar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- g) Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- h) Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía, que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- i) La instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otras facilidades temporales en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.
- j) La circulación de cualquier vehículo por las aceras, a excepción de los coches infantiles y los sillones de rueda.
- k) Variar la rasante original de la vía cuando esta se repare; o sea que no pueden verterse capas de pavimento sobre las ya existentes, sino que hay que hacer rompimientos para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.
- l) La estancia prolongada, por varios días, de vehículos en reparación, equipos u otros medios en la vía pública
- m) Romper la acera o el contén para hacer rampas de acceso vehicular; pudiéndose solucionar mediante elementos más flexibles y movibles de madera u otro material o con diseños que se integren a los componentes de la vía.
- n) El cierre de calles para actividades festivas, políticas, eventos deportivos, reparaciones, etc; sin la autorización de los organismos competentes.
- o) El vertimiento por cualquier medio de aguas residuales o albañales a la vía pública.

Artículo 103: Para la proyección y ejecución de medidas técnico ingenieriles de la Defensa Civil:

- a) Las zonas densamente pobladas garantizan, al menos, dos vías de acceso hacia las afuera de dichas zonas, de manera que garantice la maniobra de la técnica contraincendios y la entrada de vehículos para la evacuación del personal o medios materiales en caso de catástrofes.
- d) Al proyectar las carreteras y avenidas se tendrá en cuenta un grupo de elementos para caso de catástrofes, de acuerdo a los peligros existentes, siendo los principales:
- La distancia entre los edificios y la línea de tráfico será igual o mayor al cono de derrumbe de los edificios.
 - El separador central de césped estará preparado para soportar tráfico de vehículos, pudiendo ser empleado como área de almacenamiento, parqueo de vehículos de auxilio o paso del personal en caso de emergencia.
 - Las redes técnicas soterradas irán a los costados de la vía o en el separador central.
 - El arbolado será de poca altura para que en caso de caída. no cause obstrucciones y sea despejado fácilmente de las vías. En aquellos puntos donde la altura del talud, constituya un riesgo para los vehículos que se salgan de la vía, se sembrarán también árboles que atenúen las consecuencias del accidente.

Artículo 104: Sólo se puede circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que autoricen las entidades competentes y con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 105: Toda persona (natural o jurídica) que ejecute acciones constructivas autorizadas en la vía o sus componentes, es responsable de mantener iluminado y señalizado el lugar.

Artículo 106: Los residuales derivados de reparaciones de salideros o tupiciones en la vía pública, debido a la afectación del ornato y la higiene que provocan, se recogen inmediatamente después de concluidos los trabajos en un tiempo no mayor a 24 horas.

Artículo 107: Sólo se autoriza la colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes de alumbrado público y otras instalaciones de redes eléctricas y de comunicación.

Artículo 108: La peatonalización de calles debe contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 109: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización, cuando proceda, los terrenos aledaños, para el depósito de materiales de construcción, excavaciones y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 110: Establecer en las vías urbanas una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, incluida dentro de la faja de emplazamiento de la vía

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 111: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 112: Se respeta la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15 mts a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas; la cual debe encontrarse libre de cualquier tipo de construcción incompatible con la vía.

Artículo 113: No se permite la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea (**Ver Anexo No. 1**).

Artículo 114: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, sólo se permiten acciones mínimas de mantenimiento que posibiliten su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, son trasladadas a otras zonas previstas en el PGOU, según el uso de que se trate.

Artículo 115: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 116: En la construcción de nuevas obras y en la remodelación de inmuebles donde permanezcan las personas por un tiempo prolongado de forma diaria, es necesario garantizar el suministro de agua desde la red de acueducto y la evacuación de albañales y residuales hacia la red de alcantarillado.

Artículo 117: Las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial se permiten soterradas en la trama urbana y de esta forma o expuestas en los inmuebles, según proyecto avalado y aprobado por las autoridades competentes.

Artículo 118: Dentro de la faja de protección de conductoras y colectores (2.0m a cada lado del borde exterior de las mismas) son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 119: Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, por los especialistas facultados de la DMAA, los cuales están en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 120: Se permite la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales en aquellas zonas que carecen de redes de acueducto, teniendo la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 121: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas o lograr diseños de evacuación pluvial adecuados, de modo que no viertan hacia la vía pública de forma perjudicial para el paso de transeúntes ni afecten predios colindantes (parcelas en propiedad, solares yermos, azoteas, etc); preferiblemente se dirigen por conductos a los tragantes localizados en áreas descubiertas de la propia propiedad (pavimentadas o no) o al drenaje de la calle.

Artículo 122: Prever, en el diseño de las redes, las posibilidades de organización y planificación del suministro de agua por gravedad, con los mayores volúmenes posibles y abarcando la mayor cantidad de áreas en las zonas residenciales preferiblemente y más de un punto de bombeo.

Artículo 123: Garantizar el incremento de depósitos para reservas por 72 horas, como cisternas y tanques elevados, priorizando las áreas o lugares destinados a la concentración de personal, en caso de catástrofes o emergencias, servicios asistenciales de salud, terminales de transporte, servicios gastronómicos y otros determinados por su importancia local.

Artículo 124: Los tanques o cisternas de almacenamiento de agua cumplen con los siguientes parámetros:

- a) Se localizan a una distancia mayor de 3.0m de las tuberías de alcantarillado. Se ubican entre 3.0m y 15.0m de estas, según lo estime la autoridad sanitaria competente.
- b) Se autoriza un volumen de 3.0m³ como máximo por vivienda y definido por proyectos en otras instalaciones. La capacidad mínima de cualquier tanque de azotea para almacenar agua cuando el servicio no sea continuo durante 24horas es como mínimo entre un 17 y 30% del consumo diario.
- c) Se construyen de material impermeable y se colocan por encima del nivel de inundación máximo.
- d) La superficie entorno a tanques y cisternas se conforma permitiendo drenar rápidamente el escurrimiento superficial y subterráneo, así como impedir acumulaciones de agua.
- e) Las tuberías de reboso y limpieza descargan a una poceta y su extremo se protege con tela metálica y un codo que se coloca para impedir la entrada de la lluvia. Este extremo se encuentra a una distancia del nivel máximo del agua no menor de 3 veces el diámetro de la tubería.
- f) Se cubren en su totalidad; las cubiertas son construidas de materiales ligeros e impermeables, garantizando el drenaje libre de las aguas pluviales.
- g) Sobre ellos se prohíbe que pasen tuberías que conduzcan aguas negras o de desperdicios.

Artículo 125: Las piscinas cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Tienen como mínimo 2000L de agua por persona y es requisito indispensable la desinfección de la misma para su uso. Las de aprendizaje de la natación en edades tempranas tienen como mínimo 1200L por personas.
- b) Se garantiza que las aguas de escurrimiento superficial no drenen hacia ellas.
- c) En las piscinas recreativas se colocan escaleras cada 25m o fracción del perímetro del mismo; una en la parte menos profunda si esta es mayor de 0.6m y 1 ó 2 en la parte profunda; construida de materiales inoxidable, anti resbalantes y antideslizantes, y provistas de pasamanos. Las deportivas se eximen de esto.
- d) Se proveen de duchas para ser utilizadas por los bañistas antes de meterse a la piscina.
- e) Se señalan visiblemente las zonas con diferencia de profundidad.
- f) En el fondo de las piscinas se garantiza un desagüe, protegido de bañistas, que permita vaciarlas fácilmente, este se conecta hacia el drenaje pluvial; se prohíbe la recirculación de esta agua para otros usos.
- g) El suministro de agua puede ser de una fuente subterránea o superficial, siempre que tenga la autorización de la autoridad sanitaria competente.
- h) El área exterior que bordea a la piscina se encuentra libre de obstáculos y se construye con materiales higiénicos, antideslizantes y refractantes al calor.

Artículo 126: El sistema de abastecimiento público de agua se provee de suficientes válvulas para permitir las reparaciones, sin interrumpir el servicio en áreas extensas.

Artículo 127: Cuando las presiones de agua sean inferiores a 0.15MPa (1.5kgf/cm²); que es la presión mínima establecida, se notifica a la autoridad sanitaria correspondiente.

Artículo 128: Prever una red contra incendio, con sus hidrantes, válvulas de cierre y otros aditamentos de operación y control dispuestos en la red; ubicados en lugares de fácil acceso, protegidos y que no sean afectados por derrumbes o incendios de edificaciones cercanas.

Artículo 129: En las áreas de alta densidad poblacional, las instalaciones deportivas que se proyecten con piscinas, las mismas quedan incorporadas al sistema de reservas contra incendios, proyectándose su acceso con este fin.

Artículo 130: En las estaciones de bombeo de agua se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Protegerlas de interrupciones de operaciones, contando para ello con dispositivos de paro automático si fueran estaciones de bombeo complejas.
- b) Se proyectan y construyen para trabajar con todas las condiciones de carga del sistema y cuentan con bombas de reserva a fin de asegurar un servicio continuo.
- c) Para cebar las bombas se utiliza agua potable.

Artículo 131: Toda nueva instalación garantiza la solución de residuales dentro de los límites de su parcela y sin visuales desde las vías, pudiendo ser enmascaradas y en todos los casos ser construida antes de la puesta en funcionamiento del inmueble.

Artículo 132: En las zonas donde no exista el alcantarillado se permite utilizar soluciones de tratamiento individual como fosa mauro, tanque séptico y pozo absorbente.

Artículo 133: Sólo se permite la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de algún objeto hídrico siempre que tenga la debida protección y previa autorización de las entidades competentes.

Artículo 134: Cada edificación tiene su instalación sanitaria y acometida en la cloaca correspondiente independiente de la instalación y acometida colindante; las acometidas comunes sólo se aprueban excepcionalmente, previa inspección y aprobación de la entidad sanitaria competente.

Artículo 135: Las instalaciones nuevas no pueden pasar por edificios inmediatos ni por debajo de estos; excepto si las condiciones topográficas así lo exijan

Artículo 136: Se prohíbe en instalaciones:

- a) La construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.
- b) Las soluciones con letrinas dentro del límite urbano.
- c) La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación.
- d) La conexión clandestina, por personas naturales o jurídicas, de descargas albañales, procedentes de inmuebles, a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.
- e) La construcción de cisternas y pozos de agua en la vía pública.
- f) La construcción de cualquier tipo de edificación sobre las redes técnicas soterradas.
- g) La alteración de la calidad del agua en el sistema de abastecimiento público.
- h) La construcción y/o ampliación de sistemas de abastecimiento público de agua sin la previa autorización de las autoridades sanitarias competentes.
- i) La utilización de tuberías para conducir el agua potable que se hayan utilizado previamente en la conducción de otros fluidos u otras clases de agua o que liberen sustancias tóxicas al sistema de agua potable de las edificaciones.
- j) La conexión o acometida de edificios al sistema público de abastecimiento de agua con diámetros menores de 1.90mm.
- k) La fijación de antenas, astas de banderas o similares a los terminales de ventilación.

Sobre la red eléctrica.

Artículo 137: Respetar la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas (**Ver Anexo No. 1**) de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica debe coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Artículo 138: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas (**Ver Anexo No. 1**), la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles.

Artículo 139: Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas (**Ver Anexo No. 1**) y queda prohibido, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no se regule en el artículo anterior.

Artículo 140: Se debe respetar la faja de protección de las subestaciones eléctricas, la que está en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida, según el voltaje de las mismas.

Artículo 141: Las redes eléctricas se permiten aéreas o soterradas, según proyecto avalado por especialistas de las entidades correspondientes.

Artículo 142: Se favorece la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 143: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 144: El abastecimiento de electricidad es de forma diferenciada en los sectores cuyas edificaciones juegan un papel importante durante las catástrofes, tales como: Hospitales, escuelas, centros de comunicaciones, edificios de gobierno y otros. Estas instalaciones deben contar con fuentes de energía eléctrica de emergencia, propias o convenidas con terceros, durante el enfrentamiento.

Artículo 145: La línea eléctrica o telefónica soterrada deja siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Sobre las redes de telecomunicación.

Artículo 146: Las redes telefónicas se permiten aéreas o soterradas, según proyecto avalado y aprobado por especialistas de las entidades competentes y nunca se colocan frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico.

Artículo 147: Los nuevos objetivos de comunicaciones que se construyen se habilitan en el futuro, para que no menos del 50% de sus posibilidades se garanticen con sus propias fuentes de energía eléctrica.

Artículo 148: Todos los centros transmisores, receptores, estaciones de microonda, centros telefónicos

y otras instalaciones que prestan servicio durante las catástrofes, deben crear las condiciones necesarias para su rápido restablecimiento, posterior a las mismas, así como proteger las reservas de agua y combustible que garanticen su autonomía.

Artículo 149: Al proyectarse las centrales telefónicas automáticas urbanas y de organismos estatales, a solicitud de los órganos de defensa de los territorios, se prevé la adquisición e instalación de equipos especiales para la operación de los sistemas de aviso a la población y entidades de la economía.

Artículo 150: No se permiten afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas telefónicas, que es de 1.50 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

Artículo 151: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 152: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica (**Ver Anexo No. 1**), existentes o a construir, se permite:

a) La siembra de cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 0.30m; mientras que las plantas de altura mayores de 1,00m y menores de 4,00m sólo pueden sembrarse a una distancia no menor de 2,00m del eje de la traza.

Artículo 153: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica (**Ver Anexo No. 1**), existentes o a construir, se prohíbe:

a) La construcción de cualquier tipo de cerca, excavación, edificación o cualquier otra acción que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.

b) Arrojar escombros, ni agua de desperdicio, en la faja de protección de 4,00m a lo largo del trazado, así como depositar en la misma cualquier objeto o equipo pesado que pudiera dificultar o impedir una rápida operación en la ruta.

c) La siembra de arbolado en el área de protección de las casetas repetidoras (**Ver Anexo No. 1**).

d) Utilizar explosiones o efectuar explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00m del eje de traza, ni a menos de 100,00m de la caseta repetidora.

Artículo 154: Cualquier ruta de postes de transmisión, sea de comunicaciones o electricidad, u otra inversión que se proponga construir cerca del trazado de cables coaxial o de fibra óptica, debe consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.

3.1.16 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 155: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos asociados al transporte fundamentalmente, se incentiva el reciclaje de materiales en las obras y la reutilización de componentes

de elementos constructivos que de existir y tener que demolerse, no sea afectada su forma o composición.

Artículo 156: Trasladar todo el recurso reciclado a los centros de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, y acondicionar en estos una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

Artículo 157: Todas las edificaciones, con cubierta planas o pendientes, pueden adoptar soluciones constructivas que garanticen la recolección de las aguas pluviales hacia cisternas, aljibes propios u otro elemento de almacenamiento de agua.

3.1.17 Transporte.

Artículo 158: Se incentiva la utilización del transporte público, mediante el uso de bicicletas y bici-taxis como transporte fundamental, así como los carretones y coches de tracción animal en las zonas periféricas u otras autorizadas por las autoridades competentes, para disminuir el impacto de gases, malos olores, y ruido sobre el medio ambiente.

Artículo 159: El transporte alternativo debe brindar un aspecto de no improvisación y bajo ningún concepto debe afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de residuos dejados a su paso (estiércol, aceites, grasa, etc).

Artículo 160: Los vehículos destinados a la recolección y transportación de residuales sólidos son cerrados y sólo se destinan a este fin. Sólo se autorizan excepcionalmente vehículos abiertos para podas, escombros y desechos voluminosos no putrescibles. Si no existiese el carro requerido y se transportan los residuos en camiones abiertos, carros de tracción animal o remolques movidos por tractor, se cubren los residuos con una lona o papel encerado.

Artículo 161: La transportación de desperdicios destinados a la alimentación animal, desde los locales de producción hasta la planta pasterizadora y de esta a las granjas porcinas, se realizan en camiones cerrados, diseñados y utilizados exclusivamente para este fin; se desinfectarán periódicamente con cloro.

3.1.18 Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.

Artículo 162: Prever los siguientes requisitos en todas las construcciones (nuevas o a rehabilitar), desde la etapa de diseño de cualquier acción constructiva que pueda incidir en su transformación estructural:

a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.

- b) Accesos principales dispuestos hacia las calles de mayor jerarquía, en caso de encontrarse en esquinas de manzanas.
- c) Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que se delimita por rejas, verjas, paños de cristal, celosías, balaustres o separaciones de verde donde predomine la esbeltez y el tronco libre; considerando para su selección las regulaciones específicas del sector en que se emplace.
- d) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- e) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- f) Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad cercana a zonas productivas y residenciales.
- g) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 163: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, micro parques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como su adecuada iluminación.

Artículo 164: Es obligatorio el uso de alarmas en instalaciones de recaudación grande de moneda, tales como Bancos, Cadezas y Tiendas Recaudadoras de Divisa.

Artículo 165: Se permite para proteger los locales contra robos, colocar en la carpintera cierres correderos de celosías articuladas hacia el interior de los espacios.

3.1.18 Edificaciones sustentables

3.1.18.1 Elementos arquitectónicos.

Artículo 166: Se preservan en las edificaciones y se prevé en las nuevas construcciones los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables, tales como: aleros, persianas, galerías, toldos, marquesinas, pérgolas, voladizos, salientes, guardapolvos, cornisas, portales y terrazas así como la orientación adecuada de las fachadas.

Artículo 167: Disponer capas horizontales y verticales de barrera que comprendan toda la superficie de aquellas obras de fábrica en contacto directo con la humedad de la tierra, tales como, sótanos, piscinas, cisternas, etc. Si la edificación estuviera emplazada en un terreno con pendiente abrupta o con problemas de permeabilidad, es aconsejable la construcción de un sistema de drenaje colindante a la misma, de forma subterránea también.

Artículo 168: Los inmuebles que generen grandes cantidades de calor en sus procesos productivos o de funcionamiento, garantizan la extracción del calor mediante la construcción de chimeneas (altas, lisas, compactas, verticales, de sección cuadrada o circular) o la colocación de extractores de aire y siempre cumpliendo con los criterios de diseño utilizados en el inmueble.

Artículo 169: Garantizar conductos de ventilación o patinejos en edificaciones dispuestas en manzanas compactas y con elevado coeficiente de ocupación y utilización de suelo, los cuales son lisos en su parte interior (pintura de aceite, revestimiento de chapa, azulejos) y disponen de aberturas de limpieza en número suficiente, accesibles, robustas y con cierres de doble encaje. Estos actúan además como amortiguadores de ruido si se revisten con un aislante absorbente.

Artículo 170: Para lograr aislamientos térmicos, ya sea de frío o calor, se emplearán elementos de barro en las construcciones, tales como ladrillos, tejas, rasillas, celosías, etc. Para ello se aconseja el mayor espesor en paredes de fachada (con ladrillos macizos) y espesores más pequeños en paredes medianeras o de cajas de escalera.

Artículo 171: Para lograr ventilación natural en zonas de altas temperaturas se prioriza la disposición de ventanas, puertas y cajas de persianas arrollables del lado de barlovento y con dimensiones altas y estrechas.

Artículo 172: Es necesario el aislamiento térmico de paredes y techo en locales de trabajo industriales y comerciales. Las operaciones que impurifiquen el aire o le comuniquen mal olor deben realizarse en locales aislados o protegidos con campanas de aspiración o chimeneas de aspiradoras a media altura.

Artículo 173: En las zonas vulnerables a descargas eléctricas (Finalet detrás de la casa del azucarero y por la entrada del desvío, ETECSA y Carrillo final, borde del río) todo edificio debe tener como mínimo, dos bajadas a tierra, a ser posibles en puntos opuestos, considerando lo siguiente:

- a) A ellas se conectan las canales colectoras del agua de la cubierta y los tubos de aguas pluviales se conectan a tierra.
- b) Los elementos captadores del rayo son metálicos, en forma de barras, conducciones de tejado, superficies, cubiertas o cuerpos.
- c) Los elementos captadores de rayo se colocan en los lugares usuales de descarga, tales como: puntas de torres y hastiales, cumbreras, campanarios, chimeneas, antenas de radio, aleros, depósitos elevados, mástiles de banderas; así como en los edificios de almacenamiento y trabajo con materias inflamables y en las instalaciones con peligro de explosión.
- d) Las conducciones a tierra son accesibles y se tienden por el camino más corto.
- e) La toma a tierra se realiza con cintas, tubos o planchas de metal, sin aislar y enterradas a profundidad suficiente (50cm como mínimo) para que la resistencia opuesta a la difusión de la descarga por el terreno sea pequeña.
- f) Los conductores de la instalación de pararrayos deben quedar alejadas a la mayor distancia posible de instalaciones eléctricas de corriente intensa.

3.1.18.2 Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 174: Las nuevas edificaciones deben presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios debe haber como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 175: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia del sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta:

- a) Proveer en cada espacio habitable de las edificaciones nuevas, una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
- b) Prohibir la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes, laterales y de fondo.
- c) Impedir las superficies oscuras en fachadas colindantes, laterales y de fondo, en que por razón de dicha colindancia se impida o mitiguen en las mismas, la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente, el detrimento circundante del logro de mayor iluminación, asoleamiento y eliminación de humedades.
- d) Utilizar en los diseños claraboyas, cierres con cristales nevados o bloques de vidrio, u otros elementos que favorezcan el resultado final.
- e) Considerar la presencia de pozos o tragaluces anclados en las ventanas de los sótanos de las instalaciones que posean este espacio.
- f) Aplicar pinturas de colores claros en paredes y techos interiores y exteriores, así como terminaciones de piso similares, pues reflejan mejor los rayos solares.
- g) Colocar las ventanas preferiblemente al centro de la pared para lograr mayor intensidad y uniformidad de la iluminación y si la pared es muy amplia dejar machones $\leq 1/4$ de la anchura de las ventanas.
- h) Utilizar alturas de las ventanas sobre el suelo altas para iluminar mejor los locales profundos y bajas para locales pequeños, cuyo ángulo de inclinación debe ser $\geq 20^\circ$ de la superficie de trabajo.
- i) La altura de pared sobre el dintel debe ser $\leq 0.30\text{m}$.

Artículo 176: Los inmuebles que por razones de medianería no puedan lograr ventilación e iluminación natural por su laterales; deben garantizarlo con diseños en altura (verticales) y aprovechando las paredes de fachada y fondo.

3.1.18.3 Energías alternativas.

Artículo 177: Se incentivan métodos alternativos de generación y distribución de energía, minimizando la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, tales como: biogás, molinos de viento, paneles solares, bancos de capacitores instalados en entidades consumidoras mayores de 50 KW, entre otras. En lo posible, las nuevas edificaciones deben garantizar energía sustentable y dispondrán de sistemas de generación y consumo propios.

Artículo 178: Se deben tener en cuenta en los diseños y ejecuciones de obras y acciones constructivas, la utilización de cualquiera de los 5 portadores energéticos utilizados en el municipio (electricidad, gas licuado, Gasolina Regular, Fuel Oil, diesel)

Artículo 179: Las fuentes locales de energía y objetivos económicos que cogenerated electricidad se deben preparar para suministrar energía a la red local o nacional en que se encuentren.

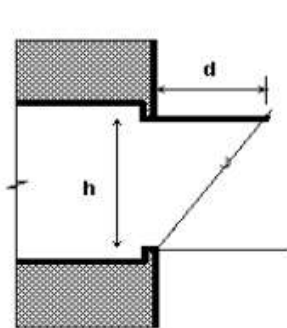
Artículo 180: Las redes locales de suministro energético se deben preparar para dar servicio diferenciado a objetivos económicos o zonas que deban funcionar prioritariamente en caso de catástrofes, previendo incluso su posible conexión a más de una fuente.

3.1.18.4 Diseño de microclimas

Artículo 181: Los espacios de uso público se orientan preferiblemente al este ya que poseen temperaturas agradables en las mañanas y en las tardes se enfrían; mientras los espacios con instalaciones hidrosanitarias o que brinden servicios generadores de contaminantes se orientan preferiblemente hacia el oeste o sur, ya que reciben las radiaciones solares más fuertes, las cuales ayudan a descontaminar y purificar la atmósfera.

Artículo 182: Para proyectar horizontalmente un elemento que garantice protección solar se tienen en cuenta las siguientes dimensiones:

Tabla 1 — Dimensión mínima de salientes de fachada para protección solar

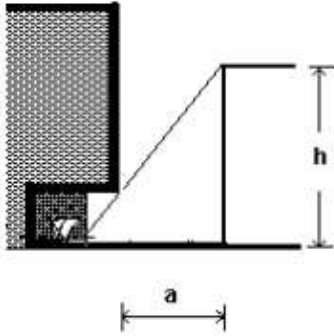


Altura de la superficie a proteger, h (m)	Proyección horizontal del elemento, d (m)				
	N	S	E-O	NE-NO	SE-SO
4.50	0.90	1.80	-	2.50	-
3.00	0.80	1.20	2.40	1.80	2.40
2.70	0.50	1.00	2.10	1.50	2.10
2.10	0.40	0.80	1.80	1.20	1.80
1.20	0.30	0.40	1.00	0.80	1.00

Nota: En el caso de los toldos o cualquier otro elemento inclinado el valor de "h" se tomará desde la base del vano hasta el punto más bajo del elemento.

Artículo 183: Para lograr sombras en las vías se tienen en cuenta las siguientes alturas en edificios:

Tabla 2 — Influencia de la altura de los edificios en el sombreado de las vías.



Orientación	Altura media de los edificios, h (m)				
	a=6 m	a=9m	a=12m	a=15m	a=18m
N	-	-	-	-	-
S	20,00	-	-	-	-
NE-NO	14,50	19,00	25,00	-	-
SE-SO	11,50	12,50	17,50	20,50	23,50
E-O	9,50	12,00	14,50	16,50	19,00

Artículo 184: Los patios permanecen descubiertos para que cumplan su función térmica

Artículo 185: El agua puede ser utilizada como un elemento de diseño bioclimático; esta debe estar en movimiento y preferiblemente en sombra.

Artículo 186: Las terminaciones de las cubiertas, a fin de mitigar el efecto de calor urbano y ahorrar energía deben ser mate y reflejar la radiación solar. Se recomienda un albedo $\geq 50\%$ (índice de reflectancia solar ≥ 0.50)

3.1.18.5 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 187: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas; pudiendo utilizar para ello la construcción de pequeños canteros, pérgolas y glorieta o pabellón.

Artículo 188: Para la siembra de plantas en azoteas se solicita la autorización de los organismos competentes.

Artículo 189: El acondicionamiento de terrazas y azoteas jardín no puede nunca causar daños a la impermeabilización de la edificación, ni provocar filtraciones por la acumulación de agua, escombros o la añadidura de elementos constructivos (canteros).

Artículo 190: En las terrazas y azoteas jardín hay que tomar precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes.

Artículo 191: Garantizar el ornato y la higiene comunal de los espacios públicos y semipúblicos próximos a las terrazas y azoteas jardín.

Artículo 192: Se prohíbe colocar en los límites de las azoteas, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 193: Se permite la colocación de mobiliario compatible con áreas de jardines, tales como: sombrilla con mesa pequeña incluida, mesas y asientos plegables, sillones de jardín, bancos, butacas extensibles, hamacas, columpios, etc.

3.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 194: Estimular el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300.

Artículo 195: En las tierras ociosas o solares yermos dentro del perímetro urbano, entregados para actividades agropecuarias (Agricultura urbana y DL-300), se prohíbe a los usufructuarios:

a) Realizar o ampliar construcciones y plantaciones permanentes.

b) Construir viviendas

Artículo 196: Es requisito indispensable que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Artículo 197: En áreas dedicadas a actividades agropecuarias, tanto de la agricultura urbana como tierras entregadas por el Decreto Ley 300, dentro de los límites urbanos de la ciudad, sólo se autorizan aquellas edificaciones, instalaciones u otras obras necesarias para la adecuada atención y protección a los cultivos, animales y plantaciones, la conservación y el mejoramiento de los suelos y las cosechas (bienhechurías, excepto viviendas); y siempre que no ocasionen perjuicio a la población.

Artículo 198: Los materiales a utilizar en las bienhechurías a construir se adecuan a las características de la zona donde se emplace.

Artículo 199: Se prohíbe almacenar fertilizantes perjudiciales a la salud del hombre, al ser esta una agricultura de conservación que incrementa el uso y la aplicación de medios biológicos y abonos orgánicos.

Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Artículo 200: En las edificaciones y zonas de protección y preservación patrimonial se interviene de acuerdo al grado de protección establecido según la Ley N°2 de los Monumentos Nacionales y Locales y determinado en las zona de valor de la ciudad según el Inventario Básico en Extensión del Centro Histórico, el Inventario de los Bienes Aislados, de La Arquitectura Vernácula y el Patrimonio Industrial.

Artículo 201: Queda prohibido en las zonas de protección y preservación patrimonial:

a) Realizar acciones urbanas, arquitectónicas o constructivas, sin consultar con las instituciones existentes para la protección y conservación del patrimonio edificado.

b) Realizar demoliciones parciales o totales en ningún espacio edificado; público o no, particular o estatal, sin consultar con las instituciones competentes para la protección y conservación del patrimonio edificado.

Artículo 202: Dentro de los límites definidos para las zonas de valor histórico, cultural, arquitectónico y ambiental, toda acción urbanística o de carácter constructivo, debe garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

Artículo 203: Respetar la morfología de los lotes o manzanas que ya existen, ya sean ortogonales u ortoirregulares.

Artículo 204: Se mantiene la relación de las edificaciones con la calle (sección de faja) predominante en la zona referida o donde se encuentre la edificación de interés.

Artículo 205: Se mantiene la relación existente entre edificaciones de acuerdo al tipo de urbanización de la zona a intervenir.

Artículo 206: Las formas de las parcelas a entregar para nuevas construcciones son preferiblemente rectangulares, con la dimensión más corta paralela a la calle, sin desvincularse de las parcelas originales de las edificaciones demolidas o colapsadas.

Artículo 207: Se mantienen los materiales originales de obras de interés patrimonial, que se realicen en las vías públicas de centros históricos urbanos y sitios inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, tales como: pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas.

Artículo 208: Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, o se consideren obras de reconocidos autores o de un valor artístico, no pueden ser motivo de ningún tipo de trabajo de conservación o restauración sin la previa autorización y supervisión de los organismos competentes.

Artículo 209: Las cercas emplazadas en las zonas de interés patrimonial consideran desde la etapa de diseño que deben:

- a) Respetar el carácter de la zona
- b) Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- c) Tener un diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar el libre acceso.

Artículo 210: Se prohíbe cortar rejas para abrir puertas o introducir cualquier modificación que altere el diseño original de la cerca.

Artículo 211: La altura de las edificaciones de nueva inserción depende de la altura de los inmuebles de valor patrimonial, y del perfil urbano existente; la misma no puede exceder la altura promedio de los inmuebles del área para que no compita con las edificaciones de valor.

Artículo 212: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditan a las siguientes zonas e inmuebles:

3.2.1 Zonas de protección.

a) Centro Histórico Urbano y su zona de protección aprobada.

3.2.2 Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):

a) Grado de Protección I: Iglesia Parroquial, Casa del Conde Moré, Estación Ferroviaria, Royal Bank of Canadá, Casino Español, Museo de la Música, City Bank, Correos y Telégrafos, Villa de París, Hotel Sagua, Oficina Fiscal, Cine Sagua, Cárcel Pública, Puente El Triunfo, Iglesia Los Jesuitas, Palacio Arenas y Parque El Pelón.

b) Grado de Protección II: Museo Histórico, Casa de Carlos Alfert y Parque Mausoleo.

c) Grado de Protección III: Parque La Libertad y Albarrán y Parque La Independencia.

Artículo 213: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permiten las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de los organismos competentes:

a) *Grado de Protección I:* Acciones que fundamentalmente tiendan a su conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración, al ser bienes de alto valor que deben conservarse íntegramente Ver anexo, según Inventario Básico en Extensión del Centro Histórico Urbano.

b) *Grado de Protección II:* Intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general. La conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos, por tanto pueden sufrir modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Ver anexo, según Inventario Básico en Extensión del Centro Histórico Urbano.

c) *Grado de Protección III:* Conservación que se subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primer y segundo grado de protección. Pueden sufrir modificaciones, adaptaciones y demoliciones, parciales o totales. Ver anexo, según Inventario Básico en Extensión del Centro Histórico Urbano.

d) *Grado de Protección IV:* La conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grado de protección. Pueden ser

adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque debe controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se realice, de modo que no afecte el aspecto ni la integridad de los bienes de primer grado y segundo grado, ambientalmente vinculados a ellos. Ver anexo, según Inventario Básico en Extensión del Centro Histórico Urbano.

Artículo 214: Las edificaciones con grado de protección I y II deben mantener su función original, en caso de no ser posible se buscan funciones que no dañen la edificación incorporándole transformaciones o no permitiendo su conservación. En las edificaciones clasificadas con Grado de Protección I, que por sus características lo permita, deben desarrollarse funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

Artículo 215: Se mantiene los materiales originales, u otros que expresen las características del mismo y no provoque daños a la edificación, en las edificaciones con grado de protección I y II.

Artículo 216: Las edificaciones que ostentan grado de protección IV constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la zona de protección que se trate, por lo que pueden, según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de demolición y nuevas inserciones.

Artículo 217: En cualquier intervención, ya sea urbana, arquitectónica o constructiva, cuando la edificación en el área posea grado de protección III o IV es obligatorio expresar en la fachada la relación existente entre las mismas (en el caso de la medianería), pudiendo separarse en el interior sin afectar al colindante.

Artículo 218: Los cambios que puedan producirse en el perfil urbano dentro del área de valor, sin estar relacionados con las nuevas inserciones se pueden realizar en edificaciones con grado de proyección III y IV o no expresarse en el perfil si este no necesita ser modificado, sino relacionarse con las crujías posteriores.

3.2.3 Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)

- a) Zona del Centro Histórico Urbano declarado Monumento Nacional: área de mayor valor del Centro Histórico Urbano
- b) Edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional: Casa Natal de Manuel Ascunce Domenech
- c) Edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Local: Casa Natal de Wifredo Lam
- d) Edificaciones o ambientes de interés municipal para proponer como monumento local, según el inventario de los monumentos aislados, de la arquitectura vernácula y el patrimonio azucarero:

- Hogar de ancianos: Carretera A. Finalet e/ Av. Finlay y Segunda (valor Histórico, Arquitectónico y Artístico).
- Escuela Manuel Ascunce Doménech: 24 de febrero 19 e/ Fraternidad y Libertad (valor Histórico y Arquitectónico).
- Ministerio del Interior: Ave. Oña e/ calle A y carretera A. Finalet (valor Arquitectónico).
- Casa de los Combatientes: 4^{ta} N°. 3 e/ A y Carretera A. Finalet (valor Arquitectónico)
- Escuela 9 de Abril (Colonia Española): Calzada de Backer (valor Arquitectónico).
- Clínica Yaniz actual Círculo Social de la Fábrica de Bujías (valor Arquitectónico)

3.2.3 Conjuntos sujetos a protección.

- a) Reparto Oña: Carretera hacia Finalet, desde la Avenida 9 de Abril hasta el IPU Miguel Diosdado Pérez Pimentel y Avenida 9 de Abril, desde la Carretera de Finalet hasta el inmueble del Comité Militar
- b) Reparto Victoria: Carretera a Santa Clara, desde la casa de visita de la Electroquímica hasta la casa de visita de la Bujía
- c) Batey del CAI Antonio Finalet

3.2.4 Frentes de calles de alto valor.

- a) Calzada de Backer desde Zayas hasta Flor Crombet.
- b) Calzada de Oña entre Flor Crombet y Zayas.
- c) Prolongación de las calles Colón hasta el Estero por el norte y Brito por el sur, Solís hasta el Estero por el norte, Carmen Ribalta hasta el Estero por el norte y Brito por el sur, Calixto García Brito por el sur, Máximo Gómez hasta el río por el sur; a partir del límite del CHU.

Artículo 219: Se protegen todos los frentes de calles que expresen armonía en el conjunto así como los bienes inventariados en el Inventario del Patrimonio Azucarero.

Artículo 220: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se deben realizar de forma integral en todo el zócalo urbano, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas.

3.2.4 Centros de barrios.

- a) Cabildo de Santa Bárbara en el Consejo Popular Villa Alegre: Calle Cuba
- b) Cabildo de San Francisco de Asís en el Consejo Popular Pueblo Nuevo: Betances No. 75 e/ Zayas y Lacret.
- c) Plazas del Reparto 26 de julio entre los edificios 3, 4, 5 y 6
- d) Área donde se encuentra la plataforma de actos públicos en el Reparto 26 de Julio

Artículo 221: En las zonas residenciales se afianzan los puntos focales de atracción pública, cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario

peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno.

Sección tercera: Usos de Suelo.

Artículo 222: Las categorías de uso que hay presentes en el asentamiento, en dependencia de los requerimientos que posea cada suelo, se definen de la siguiente forma:

- a) Por su función: Residencial, alojamiento, administración, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega), almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar-orden interior, agropecuario, parqueos y especiales. Todos se aprueban si se previeron por el Plan General de Ordenamiento Urbano de acuerdo con su estructuración y siempre que se garantice el abasto de agua y el tratamiento final de residuales líquidos y sólidos.
- b) Por su adecuación: Prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio.
- c) Por su naturaleza: Público, semipúblico y privado.

Artículo 223: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 224: La necesidad de implantación de obras con carácter provisional y/o facilidades temporales, podas de árboles, colocación de escombros y/o materiales de construcción, por entidades estatales o usuarios privados, se determina por el organismo correspondiente a la emisión de la licencia de construcción, por lo que queda terminantemente prohibido si no fue concebido.

Artículo 225: La cantidad de elementos o construcciones emplazadas en suelos de carácter provisional o temporal (puntos de venta, parqueos, equipos recreativos, etc), es establecida de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y bajo ningún concepto pueden provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son ubicados en espacios cuya amplitud lo permita o que estén aprobados por los organismos competentes, si se tratase de localizaciones por días festivos.

Artículo 226: En las áreas no edificables o libres, hay que generalizar la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra y puedan ser utilizados en procesos industriales (obtención de madera, elaboración de dulces, etc).

Artículo 227: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos, incrementar aquellos preferentes y obligatorios, priorizando en la primera planta los usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural.

Artículo 228: En las zonas residenciales se permite el arrendamiento de viviendas y habitaciones con el fin del hospedaje o arrendarlas a trabajadores no estatales para la realización de actividades por cuenta propia, conforme a la legislación vigente y a que las funciones que se realicen sean compatibles con la zona en que se emplace. Artículo 74.1 del DL-322

Artículo 229: Se prohíbe:

- a) Emplazar en zonas residenciales, aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o aquellos dedicados a almacenar gran cantidad de productos. Estas funciones se proyectarán en las zonas industriales y con un estudio minucioso.
- b) El cambio de uso a viviendas en áreas deportivas, instituciones de educación, salud, culturales (que no puedan independizarse totalmente del inmueble) y en locales con funciones comerciales y de servicio en planta baja de un edificio; siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.
- c) La construcción de viviendas en las plazas, microparques, parques infantiles y parques de diversiones.
- d) La adaptación de locales para viviendas o la construcción de nuevas viviendas en la zona industrial.
- e) El uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad se resuelve mediante pozos que puedan ser utilizados en inversiones futuras y siempre con la aprobación de recursos hidráulicos.
- f) La colocación de tanques o similares en organopónicos o áreas agrícolas, que deterioren el entorno y sin previa autorización de la DMPF.
- g) El emplazamiento de vertederos dentro del límite urbano
- h) La utilización de solares yermos, por personas naturales o jurídicas, para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Artículo 230: Dentro del límite urbano, previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente, de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado, se permiten:

- a) La utilización del suelo con fines agrícolas siempre que sea para cultivos temporales o de ciclo corto.
- b) Las modalidades de huertos intensivos y parcelas sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (vías férreas y redes eléctricas), industrias o cementerio

c) Los organopónicos debidamente cercados y diseñados, en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo

Artículo 231: Se prevén siempre áreas públicas (parques, parqueos, plazas, etc.) y espacios libres esparcidas por diferentes zonas del suelo urbanizable (no se concentran), que propicien el intercambio social y el esparcimiento.

Artículo 232: Contemplar áreas de parqueo para vehículos, tanto privados como estatales:

a) Dentro de los límites de propiedad o en zonas de garajes preestablecidos por la Dirección Municipal de Planificación Física, para parqueos privados, según necesidades individuales.

b) Dentro del área de los establecimientos de servicios que lo requieran y sea posible.

c) Cercanas a espacios públicos.

Sección cuarta: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 233: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecúa, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas de 363.0m² (dimensión mínima) a 168 000m² (dimensión máxima) según la zona de emplazamiento; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Sagua la Grande, manifestándose de forma general en:

a) Pequeñas manzanas (< 0.4Ha), de trama semicompacta (entre el 16% y 33% de área descubierta), con forma cuadrada o rectangular.

b) Manzanas medianas, de trama compacta (15% de área descubierta), de forma cuadrada, rectangular o trapezoidal

c) Manzanas medianas, de trama semicompacta (entre el 16% y 33% de área descubierta), con forma ortogonal regular de dimensiones variables

d) Grandes manzanas (más del 33% de área descubierta) de formas irregulares y dimensiones variables.

Artículo 234: En las edificaciones de manzanas compactas es recomendable tener balcones y mantener el régimen de medianería.

Artículo 235: Se respeta la condicional de jardín en todas las tipologías de superficie descubierta mayor del 33%.

3.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 236: El coeficiente de ocupación (COS) permisible en las manzanas es: 0.48

Artículo 237: El coeficiente de utilización (CUS) permisible en las manzanas es: 0.61

3.4.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 238: Hacer uso adecuado del suelo emplazado en el interior de las manzanas a partir de las dimensiones y características de dicha área:

a) Manzanas compactas (15% de área descubierta): En el interior de las manzanas se presentan agradables patios interiores; en su gran mayoría de propietarios estatales o particulares, por lo que no se pueden utilizar con fines públicos o sociales.

b) Manzanas medianas (entre el 16% y el 33% de área descubierta): Predominan las áreas verdes en el interior de las manzanas y entre la asociación se edificios (pasillos perimetrales). Su análisis casuístico puede derivar en utilizarse o no con fines públicos o sociales; de ser posible deben ser construcciones con funciones nobles que no provoquen afectaciones a las construcciones y habitantes ya emplazados en la manzana.

b) Grandes manzanas: Presentan áreas verdes fundamentalmente en grandes patios interiores, también en grandes jardines y patios laterales, desaprovechándose dimensiones que pueden utilizarse en realizar parcelaciones para la construcción de nuevas edificaciones, parqueos, áreas de la agricultura urbana, etc; siempre que se garantice una o varias vías de acceso al interior de la manzana y se despeje la tenencia del suelo.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

3.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 239: La ocupación máxima de la parcela destinada para construir viviendas debe ser del 65% y la superficie descubierta del 35%; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respeta básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 240: El coeficiente de ocupación y utilización de la parcela para edificaciones que no son viviendas, depende de la característica de dicha edificación y las funciones que en esta se realicen.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 241: El tamaño máximo permisible, de las parcelas destinadas a la construcción de nuevas viviendas en suelo urbanizables y en parcelas o solares yermos de suelos urbanizados es de 150.0m² y el mínimo permisible es de 80.0m², con formas rectangulares y cuadradas generalmente, o condicionada a la tipología urbanística de la zona en caso de suelos urbanizados. Estas dimensiones, según artículo 5 de la Res. 55/14 son para la construcción de viviendas por **esfuerzo propio**

Artículo 242: En los casos en que la parcela y solares yermos disponible en suelos urbanizados sobrepase los 150.0m², la misma es entregada a más de una persona, con preferencia para construir viviendas dúplex, biplantas, pareadas u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 243: El tamaño máximo y mínimo de las parcelas destinadas a edificaciones que no son viviendas, dependen de la característica de dicha edificación y las funciones que en esta se realicen y la forma de las mismas se adapta a la predominante en aquellos lugares donde existe una trama bien definida, pudiendo ser rectangulares, cuadradas o irregulares.

3.4.6 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 244: El espacio libre en el interior de las parcelas, está dado por la superficie descubierta, a partir de jardines, pasillos (laterales, de acceso y de fondos) y patios.

Artículo 245: El ancho mínimo de la franja de jardín es de 1.0m, medido a partir del borde más saliente del paramento (en su parte inferior) hasta el límite con la acera. El ancho máximo está condicionado a las regulaciones específicas del sector donde predomine esta característica; pero en ningún caso se permiten obras nuevas con jardines de anchos mayores a los 3.0m

Artículo 246: El ancho de los pasillos laterales y de fondos, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, se toma siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente (parte inferior del mismo) hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 247: El ancho mínimo permisible de pasillos laterales y de fondos es de:

- a) 0.75m si la distancia a recorrer por el mismo es $\leq 1.50\text{m}$, en edificaciones de un nivel.
- b) 0.80m si la distancia a recorrer por el mismo es $\geq 1.50\text{m}$, en edificaciones de uno hasta tres niveles (10 m de altura aproximadamente)
- c) 1.00m si la distancia a recorrer por el mismo es $\geq 1.50\text{m}$, en edificaciones de hasta 5 niveles (15m de altura aproximadamente).

Artículo 248: Los pasillos de acceso a edificaciones tienen permitido un ancho mínimo de 1.50m y en el caso de divisiones de viviendas 1.00m.

Artículo 249: El ancho mínimo permisible de un patio es de 1.0 m, medido a partir del borde más saliente del paramento (en su parte inferior) hasta el límite de propiedad de la propia parcela. El ancho máximo está condicionado a las regulaciones específicas del sector y a las características y funciones propias de la edificación; no se permiten parcelas para viviendas nuevas con patios cuyo ancho sea mayor a los 5.0m (50.0m² de superficie aproximadamente), a excepción de aquellas que se le sumen áreas que quedan sin un uso al encontrarse en el interior de las manzanas.

Artículo 250: En la zona de tipología compacta los patios no se vinculan físicamente a la calle ni a otros espacios más calientes o contaminados; en las restantes zonas se mantiene lo mismo cuando no existe una buena permeabilidad del aire.

Artículo 251: En patios grandes el área de piso es como máximo el 20% de la superficie total descubierta del patio; puede llegar a 40% siempre y cuando los materiales utilizados sean semejantes a los recomendados en plazas y parques.

Artículo 252: Los patios rectangulares se orientan, siempre que la ubicación del lote en la manzana y sus proporciones lo permitan, con su eje longitudinal en la en la dirección norte –sur; en el caso de orientaciones diferentes, hay que utilizar aleros, galerías u otros elementos que protejan a la pared del sol.

3.4.7 Profundidad edificable.

Artículo 253: Se respeta la volumetría urbana característica de cada zona, no pudiendo ser alterada por ninguna intervención constructiva en caso de interés patrimonial.

Artículo 254: Las edificaciones nuevas se dispondrán con su fachada de menor dimensión paralela al lado menor de la parcela, o sea garantizando su profundidad hacia el interior de la manzana.

Artículo 255: La profundidad edificable para nuevas viviendas será como mínimo de 10.00m y la máxima de 15.00m; en el resto de las edificaciones nuevas depende de las características y funciones que se realicen en las mismas.

3.4.8 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 256: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones debe estar, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 257: El nivel + 0.10 m de nivelación de edificación, se toma a partir de la rasante de la vía (\pm 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente se utiliza el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

Artículo 258: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características de la zona en que se ubica.

Artículo 259: Se respeta el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de entresijos, cubiertas, aleros, marquesinas, guardapolvos, columnas adosadas o individuales u otras variantes que garanticen las condiciones morfológicas de las edificaciones.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

3.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 260: La alineación de las edificaciones se establece por la posición de la primera y segunda línea de fachada respecto a la calle, predominante en la manzana; o que no siendo predominante, tiene la posibilidad de generalizarse en la mayoría de los inmuebles de la misma.

Artículo 261: Las nuevas construcciones (obras nuevas, reconstrucciones, reposiciones) y ampliaciones con fachada principal paralela o frente a la vía, respetan la alineación establecida en cuanto a la primera y segunda línea de fachada para la zona que se trate.

Artículo 262: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad deben tener un diseño en su primera y segunda línea de fachada, que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 263: No se permite:

- a) Construir o permitir la permanencia de culatas o paredes ciegas en la primera y segunda línea de fachada, frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.
- b) Afectar aceras, portales de uso público u otro espacio público colindante, debido a modificaciones de la primera y segunda línea de fachada de una edificación.
- c) La utilización de repello rústico en la primera línea de fachada.

3.4.10 Franja de jardín.

Artículo 264: En las zonas donde sea predominante la existencia de jardines, el ancho de la franja de jardín está condicionado a las dimensiones predominantes del área en específico y debe ser respetada ante cualquier acción constructiva o construcción de obra nueva, independientemente de que exista el mismo o no.

Artículo 265: En la franja de jardín se permite:

- a) La siembra de vegetación hasta alcanzar una altura máxima de 1.20m, otras de características poco frondosas que permitan la circulación del aire o aquellas que sean esbeltas con predominio del tronco.
- b) La construcción de pérgolas, pabellones y frontones; en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.
- c) La delimitación con cercas que cumplan las regulaciones específicas de la zona.

3.4.11 Franja de portal.

Artículo 266: En las zonas donde sea predominante la existencia de portales, el ancho de la franja de portal está condicionado a las dimensiones predominantes del área en específico y debe ser respetada ante cualquier acción constructiva o construcción de obra nueva, independientemente de que se construya el mismo o no.

Artículo 267: Se permite en la franja de portal privado:

- a) Ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales.

b) Delimitar la franja de portal de forma temporal, para ejercer las actividades del inciso a) o hasta la construcción definitiva del portal correspondiente, con materiales ligeros y que permitan transparencia en las visuales; hasta una altura de 0.90m.

Artículo 268: Se prohíbe:

a) El cierre de franjas de portales, donde estas sean predominantes, para convertirlas en algún espacio de la edificación que no sea portal.

b) El cierre de franjas de portales contiguas a portales públicos.

3.4.12 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 269: En las nuevas construcciones y remodelaciones de obras se autorizan pasillos laterales solamente en la cuadra en que predomine esta condicional urbanística o cuando no predominando, sea posible su construcción sin evidenciarlo en la fachada principal, preferiblemente a partir de la segunda crujía.

Artículo 270: Se prohíbe en los pasillos laterales y de fondo:

a) El techado parcial o total de aquellos que sean públicos, semipúblicos y semiprivados; tampoco los privados que por algún motivo puedan afectar a los colindantes.

b) La colocación de elementos en los pasillos públicos, semipúblicos y semiprivados, tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset, aires acondicionados u otras construcciones, materiales, equipos u objetos, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

c) La utilización de pavimentos resbaladizos

d) La caída libre de agua pluvial, desde cualquier tipo de cubierta hacia pasillos que puedan ocasionar afectaciones a colindantes, en tales casos tiene que canalizarse el agua y conectarse mediante bajantes a la cuneta o la red de drenaje existente.

e) El cierre de los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean, sin previa autorización de los organismos competentes.

f) La ampliación de inmuebles hacia pasillos que midan $\leq 1.00\text{m}$

Artículo 271: Se permite en los pasillos laterales y de fondo:

a) Ubicarse soterradamente, las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final.

b) La colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo que den hacia pasillos emplazados en la propia parcela de la acción constructiva, siempre que respete el ancho

mínimo de estos y las mismas no coincidan con las ventanas en construcciones de parcelas colindantes.

c) La colocación de aires acondicionados si fueran privados los pasillos.

Artículo 272: Los pasillos perimetrales, siempre que su ancho y función lo permitan, deben tratarse como jardines y evitar su pavimentación.

Artículo 273: Utilizar colores claros en los muros divisorios de pasillos perimetrales; evitar el blanco si estos reciben el sol. Pueden utilizarse plantas trepadoras colocadas en una estructura separada de la superficie del muro a una distancia no menor de 0.30m

3.4.13 Retranqueos

Artículo 274: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido hay que retirar la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

3.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 275: El ancho máximo permisible en vías principales (incluye badén) es 11.00m y el mínimo 5.70m

Artículo 276: El ancho máximo permisible en vías secundarias (incluye badén) es 8.0m y el mínimo 5.70 m

3.4.15 Secciones viales

Artículo 277: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas, sillones de rueda y otros vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 278: Se respeta la sección vial, incluyendo a todos sus componentes predominantes, en cada zona, ejemplo: el ancho de acera, parterre y de calzada, así como los elementos partidores de las sendas o carriles; incluso en su prolongación si esta no estuviera ejecutada aun.

3.4.16 Categorización de las vías

Artículo 279: Las vías principales existentes en la ciudad son:

a) En el eje Este-Oeste: las calles General Carrillo, Calzada de Backer, Calzada de Oña, Martí, Ave 9 de Abril, Luis Mesa, Brito.

b) En el eje Norte-Sur: las calles Colón, Máximo Gómez, C. García y Carretera Antonio Finalet

Artículo 280: Las vías secundarias son todas aquellas que no se mencionan como vías principales.

3.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 281: Garantizar la construcción de aceras a ambos lados de las vías, ya sean principales o secundarias.

Artículo 282: El ancho máximo permisible en aceras de vías principales es 3.10m y el mínimo 1.20m

Artículo 283: El ancho máximo permisible en aceras de vías secundarias es 1.70m y el mínimo 1.00m

Artículo 284: El ancho máximo permisible en parterres es 1.60m y el mínimo 1.00m

Artículo 285: Los parterres se conservan donde ya existen y se construyen nuevos en:

a) Vías que tienen presencia de este elemento, pero se frenó su prolongación a pesar de contar con las dimensiones necesarias para ello.

b) Vías de gran flujo de peatones y con dimensiones que lo permiten en sus fajas laterales o en sus amplias aceras.

Artículo 286: Los contenes siempre son del tipo integral o simple (construidos con hormigón), con una altura no menor de 0.20 m por encima del nivel de la calle y no más de 0.30m; si ya existe el contén con una altura superior o por algún motivo debiera construirse una acera nueva con altura superior, es necesario garantizar la accesibilidad a la misma por todas las personas mediante escaleras y rampas.

Artículo 287: En las zonas que se pretendan reurbanizar o urbanizar se debe tener en cuenta la inserción de parterres en los proyectos y presupuestos según establecen las normas de vialidad y ornato público.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

3.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 288: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben encontrarse a alturas inaccesibles para las personas (con ayuda de postes, columnas construidas sobre las cubiertas, elementos fijados en los muros de edificaciones a alturas elevadas, etc) y los grandes vehículos o por otra parte, encontrarse empotradas en los muros o estar soterradas en la superficie del paramento.

B - Dotaciones de servicio:

De agua y disposición de albañales y residuales:

Artículo 289: Respetar la distancia horizontal de las conductoras de agua hasta otras obras.

➤ Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.

Tubería con diámetro hasta 350 mm: 3.0m.

Tubería con diámetro mayor 350 mm: 8.0m.

➤ Hasta los cimientos de puentes y túneles: 2.0m.

➤ Hasta la base de un terraplén: 4.0m.

➤ Hasta postes eléctricos de alto voltaje: 5.0m.

➤ Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones: 3.0m.

➤ Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas: 2.0m.

➤ Hasta los troncos de árboles: 3.0m.

Artículo 290: En los sistemas exteriores, los hidrantes cumplirán los requisitos siguientes:

- Se sitúan a lo largo de la calle preferiblemente cerca de los cruces entre calles.
- Se ubican a no menos de 5 metros de las paredes de las edificaciones.
- La distancia máxima entre hidrantes está determinado por la presión del sistema.

Artículo 291: Las cisternas a construirse en los espacios exteriores comunes de las manzanas tienen hasta 0.30m sobre el nivel del terreno. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales, dentro de los límites de propiedad del inmueble, estas pueden sobresalir de la superficie del terreno según las necesidades del propietario, pero nunca la tapa o entrada tiene menos de 0.30 del nivel del terreno.

Artículo 292: Respetar la distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas:

- 0.50 m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 2.00m a los troncos de los árboles.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados mediante la correspondiente autorización de la DMPF.

Artículo 293: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasa por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta debe ser rigurosamente protegida encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo in situ esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

a) terrenos arcillosos: 5.00 m

b) terreno permeable: 10.00 m

Artículo 294: La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 20.00 cm.

Artículo 295: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizan con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 296: La red de acueducto se coloca a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 297: En las zonas donde se utilicen soluciones de tratamiento individual como fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, estos se localizan a una distancia no menor de 5.0m de la vivienda o inmueble y a 20.0m de fuentes de abasto de agua (pozos).

De electricidad y comunicación:

Artículo 298: Respetar la distancia horizontal que integra la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas:

- Líneas hasta 15kv: 3.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv (alta tensión): 7.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv (alta tensión): 15.0m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv (alta tensión): 20.0m a cada lado de la línea.

Artículo 299: Para líneas aéreas y soterradas de hasta 34.5 kv, deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa:

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE (KV)	CRUZAMIENTOS (M)		
		FERROCARRIL	CAMINOS Y CARRETERA	CAMPO TRAVIESA
		L	S	
Viento, cable, neutro, mensajero, teléfono y cable con cubierta metálica.	-	7,50	5,50	
Conductores Aéreos	0,0 - 0,75	7,5	6,00	
" "	5 -15,0	7,50	6,0	5,50
" "	15,0-50,0	7,50	6,50	6,0
" "	110	7,50	7,00	6,50
" "	220	8,50	8,00	7,50
" "	500			

Artículo 300: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores son necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

Artículo 301: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas, estas van sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 302: Las tapas de registro y las rejillas de ventilación colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines deben estar enrasados. Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras no podrán ser mayor que 0.20m.

Artículo 303: No se permite el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubican por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 304: Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 KV	13.8 KV	34.5 KV
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50oC.

Artículo 305: Las líneas aéreas de 34.5 kv y menores, cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones:

N°	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13,8 kv	34,5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

Artículo 306: En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica, siendo obligatorio para la instalación y protección lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación:

- En zonas urbanas el poste debe ser colocado en la acera a 0.15m del borde del contén y a 0.90m como mínimo de la línea de propiedad.
- En la circunvalante el poste debe ubicarse a 50.0m del eje de la misma.

b) Para líneas soterradas de comunicación:

- En zonas urbanas se coloca a 0.45m de profundidad por debajo del nivel de la acera, a una distancia horizontal de 0.60m-1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 307: En los cruces con carreteras, calles o caminos, las líneas aéreas telefónicas se trazan a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura es de 28 pies.

Artículo 308: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas se ubican por encima de estas cumpliendo con la separación establecida por las Normas Técnicas.

Artículo 309: Al proyectarse la instalación y montaje de semiterminales telefónicas, complejos de estaciones, terrenos para comunicaciones por satélite y los centros transmisores de radio de distintos

soportes, incluyendo los de radiodifusión y televisión, se prevé su ubicación fuera de los límites de construcción proyectada para la ciudad.

Artículo 310: Los nuevos centros de televisión y radiodifusión que se proyecten, deberán permitir la transmisión del aviso y otras informaciones desde los puestos de dirección de los diferentes niveles, a través de los enlaces existentes en los estudios. En el proyecto de los centros se dispondrá de un área de 0,5 X 0.5 m para el montaje de equipos de aviso a la población, debiéndose prever la posibilidad de realizarlo desde otros lugares por control remoto a través de diferentes vías de comunicaciones.

Artículo 311: Los cables Coaxial y de Fibra Óptica existentes o a construir requieren una franja de protección de 5.00m a ambos lados del eje de la traza.

De combustible:

Artículo 312: No se permiten depósitos de combustible individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados como balita de gas, pequeños tanques, entre otros, los cuales se disponen en lugares aireados, preferiblemente al interior de las parcelas, fuera de las edificaciones y alejados locales que pudieran provocar un accidente al vincularse con los mismos.

Artículo 313: Las redes para la gasificación de zonas son siempre soterradas y con proyecto previo y las autorizaciones necesarias de los organismos competentes

De almacenamiento de basura:

Artículo 314: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas, estos se mantienen hacia el interior de cada edificación; sólo se permite la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada edificación, para que los trabajadores de Servicios Comunes recojan los residuales o alojarlos en recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos (supiaderos) si existiesen .

Artículo 315: Las industrias y otros centros que generen grandes cantidades de residuales sólidos que por su volumen u otras condiciones entorpezcan el buen funcionamiento del servicio de recogida de residuales u ocasionen molestias a la población, efectúan la recolección de los mismos por sus propios medios.

Artículo 316: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que construir supiaderos, donde las personas puedan depositar sus residuales sólidos; así mismo ocurre en zonas o áreas proclives al surgimiento de vertederos.

Artículo 317: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos son impermeables, libres de agujeros y hendiduras; cuentan con una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar, limpiar y de tapas ajustadas.

Artículo 318: Para la proyectar y ejecutar depósitos de para el almacenamiento de los residuales sólidos se tiene en cuenta los siguientes índices promedios en peso de los residuales sólidos:

Tipo	Kg/persona/día	Artículo 319: Los recipientes destinados a la recolección de
Hogares	0.5	
Comercio	0.2	
Industria	0.3	
Demoliciones	0.09	
Calles y Callejones	0.04	
Misceláneas	0.18	
10-200 miles de personas	1.08-1.40	
201-2000 miles de personas	1.2-1.7	
2001-7000 miles de personas	1.4-2.0	
7001-10 000 miles de personas	2.2-2.4	

residuos sólidos o desperdicios para la alimentación animal se mantienen tapados y limpios; son lavados y desprovistos de grasa periódicamente. Estos se mantienen en casetas o locales cerrados, no accesibles a artrópodos, roedores y otros animales.

Artículo 320: Se prohíbe:

- a) La colocación en solares yermos de residuos metálicos, medra y otros, que por su tamaño que por su tamaño y forma no puedan depositarse en los recipientes usuales para ello; estos se colocan en lugares destinados a su recolección o recuperación cuando se programen operaciones especiales de recogida de desechos.
- b) La colocación de los recipientes para el almacenamiento de los residuales sólidos frente a instalaciones infantiles, centros de alimentación social y de salud.
- c) La extracción de los residuales sólidos del interior del recipiente que los almacena, una vez depositados.
- d) En los centros asistenciales (hospitales, policlínicos, laboratorios y otros) que los residuales resultantes de las curaciones, diagnósticos o rehabilitaciones que no sean incinerados se entreguen sin tratamiento a los encargados del servicio de recolección, mezclados con otros desechos.

Artículo 321: Los vehículos o sus partes, abandonados por sus propietarios en las calles, carreteras o solares yermos y áreas de estacionamiento, se retiran por las autoridades municipales para su

destrucción o posible recuperación como materia prima; si se identifica el propietario se le exige su retiro o el sufragio de los gastos al respecto.

Artículo 322: Las gomas de vehículos, desechadas o no, son siempre almacenadas bajo techo o fuera de esto si se garantiza la no acumulación de agua.

Artículo 323: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos como papeles, envolturas, colillas de cigarro, etc.

Artículo 324: Los animales domésticos muertos que se encuentren en la vía pública o solares yermos son recogidos y trasladados para su disposición final por los servicios comunales

3.4.19 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

A. Seguridad de la edificación

Artículo 325: Se permite en todos los inmuebles:

a) La colocación de rejas de protección en la carpintería, balcones, portales, etc, siempre que tengan diseños adecuados y sean compatibles con la zona en que se emplacen. En el caso de los edificios multifamiliares sólo se autorizan si se logran diseños similares en toda la composición del edificio y previa aprobación de la Junta de Vecinos acorde al Reglamento de Edificios Multifamiliares.

b) La colocación de alarmas o cámaras; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.

Artículo 326: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

B. Aislamiento acústico

Artículo 327: Los inmuebles que requieren de total silencio para brindar servicios, tales como: cines, teatros, salas de video, bibliotecas, joven clubes de computación, galería de arte, museos, estudios de radio, televisión y radiodifusión, habitaciones de enfermos en hospitales, aulas de escuelas, salas de conferencia, habitaciones de hoteles, iglesias, bancos de ahorro, oficinas de calcular o de contabilidad, entre otros, o aquellos que generan ruidos o sonidos penetrantes dentro de la trama urbana (casa de cultura, discotecas, centros nocturnos, estudios de música, etc) garantizan el aislamiento acústico mediante elementos constructivos que se integren al diseño de cada instalación en particular y considerando lo siguiente:

a) Aumentar el ancho de las paredes mediante el uso de materiales aislantes acústicos

b) Enlucir las paredes o tapizarlas con telas o cortinas aislantes acústicas, que cubra además a la carpintería.

c) Cerrar agujeros para pasos de tuberías, cerraduras u cualquier otro tipo de grieta o abertura.

d) Garantizar hermeticidad de las juntas entre los marcos de la carpintería y la obra de la pared.

C. Instalaciones contra incendio

Artículo 328: Identificar las instalaciones contraincendios que existen en la ciudad y las que se encuentran en la trama urbana como el sistema de hidrante público.

Artículo 329: Construir y/o dar mantenimiento sistemático al sistemas de hidrante público existente, independientemente de los equipos planificados por los centros industriales, sociales y de servicio.

Artículo 330: Se permite en todos los inmuebles:

a) La colocación de alarmas contra incendio; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.

b) La construcción de cisternas como depósito de reserva de agua, para cuando se ausente el preciado líquido y para utilizarlo ágilmente ante un incendio.

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

(Solo para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 331: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos de cada zona o área, referida a jardines, portales, terrazas, cercas, aleros, marquesinas, guardapolvos, columnas adosadas o individuales, salientes, balcones, toldos, entre otros; de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 332: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, esquinas con chaflanes, logias, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, forma de asociación de las edificaciones (medianería), entre otros.

Artículo 333: En el proyecto de urbanización de cada zona dispuesta en suelos urbanizables, se tendrá en cuenta el diseño de esquinas, tratamientos de fachadas, etc, siempre con vistas a lograr una imagen urbana bien elaborada.

3.5.1 Cercados.

Artículo 334: Cuando existen parcelas colindantes que no se encuentren delimitadas por alguna construcción, se permite la construcción de una cerca sobre los límites de propiedad de los predios. Puede ser medianera si se construye entre los propietarios, compartiendo la mitad de la misma en cada parcela, o independiente, si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 335: Las cercas pueden contar o no con antepecho, el cual puede oscilar entre 0.60m y 1.00m.

Artículo 336: La altura mínima de las cercas es de 1.50m en todas las vistas de la parcela y la máxima es de 1.80m en el frente y laterales hasta la 2^{da} línea de fachada y 2.00m para los fondos y laterales entre edificaciones o parcelas.

Artículo 337: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura máxima permitida es de 1.80m, la cual es igual para ambas calles.

Artículo 338: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración, facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo, son construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas, con una altura de 2.00 m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 339: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos. La utilización de estos materiales en cercados de patios interiores es opcional.

Artículo 340: Los cercados frontales deben tener una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie.

Artículo 341: Se prohíbe al construir una cerca:

- a) La colocación de machones intermedios de un ancho mayor de 0.30 m.
- b) Obstruir las visuales o circulación a los predios colindantes; excepto en los patios interiores de manzanas, en los que sí se permite la construcción de tapias.
- c) El empleo de alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones. En casos especiales y debidamente argumentado, solo se permite cuando, dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2,10m en una franja no mayor de 0,30 m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.
- d) La utilización de materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato, fundamentalmente si las visuales se proyectan hacia la vía pública o espacios públicos.
- e) La colocación en los accesos, de rejas o puertas que abran hacia el espacio público.
- f) Cercar las edificaciones multifamiliares, enfatizando en el acceso a las cajas de escaleras, pases en edificios y entre un edificio y otro; así como jardines y patios de estos, si el interés no es común. Si fuera un interés común se exige similar solución de diseño.

g) Utilizar la cerca como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones.

Artículo 342: Las cercas que delimiten edificaciones o terrenos, que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior, pueden ser tapiadas desde el interior, recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesarios, para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 343: Las cercas perimetrales o delimitadoras de espacios, a lograrse mediante la utilización de postes nacientes, sólo se autoriza previo estudio detallado de la zona donde se proponga, por parte de los especialistas competentes

Artículo 344: Las cercas delimitadoras de suelos agrícolas son ligeras y de fácil desmonte en caso de ser utilizado el suelo para edificar algún inmueble, pero con una imagen visual favorable, pudiéndose utilizar barrotes (hormigón, metálico, madera, etc) y alambre sólo si este se enmascara con plantas trepadoras que tengan floración.

3.5.2 Jardines

Artículo 345: Se permite en los jardines:

- a) La construcción de cercas como elemento delimitador del área de jardín, las cuales son caladas.
- b) La siembra de flores, plantas ornamentales y arbustivas que permitan transparencia en las visuales.
- c) Colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc); en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.

Artículo 346: Se prohíbe la utilización de los jardines como huertos de viandas y hortalizas

Artículo 347: En viviendas y edificios pequeños sólo el 20% de la zona dedicada a jardín se utiliza como piso, en los casos restantes pudiera ampliarse hasta 40%, siempre y cuando los materiales empleados en este posean un albedo entre 0.40 y 0.60. El material a utilizar tiene que garantizar la permeabilidad del agua y el drenaje del subsuelo.

Artículo 348: Los jardines permanecen preferiblemente al descubierto, al menos que se techaran con alguna solución de cubierta vegetal.

Artículo 349: Las viviendas puntuales que poseen esta característica deben mantener el jardín limpio y bien cuidado.

3.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 350: No se autoriza en los portales:

- a) La pavimentación aislada de portales de uso público, cuando estos formen parte de una misma unidad edificatoria y exista homogeneidad en el mismo

b) La usurpación del espacio público en portales con esta definición, con cierres totales o parciales; así como la interrupción del libre tráfico peatonal. Solo se permiten los cierres temporales con la debida autorización.

c) La construcción de entresuelos

Artículo 351: En caso del cierre de un portal donde proceda esta acción, según organismos competentes, se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 352: Se permite la construcción de portales en áreas donde no son característicos siempre que en su expresión final se manifieste la característica morfológica predominante en las fachadas de la zona (puntales, proporción de vanos, elementos decorativos, dinteles, etc.)

Artículo 353: Los portales privados pueden ser de libre acceso o se pueden delimitar con materiales que permitan transparencia, con o sin antepecho de 0.90m de altura; de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes.

Artículo 354: Se permite en el portal privado ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales y siempre con el autorizo de las entidades competentes.

3.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 355: Es obligatorio que las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, dispongan su fachada principal paralela o frente a la vía; en caso de edificaciones que hagan esquina, las dos fachadas serán tratadas como principal, pero el acceso (si tiene uno solo) se concibe hacia la vía de mayor jerarquía.

Artículo 356: Queda prohibido en las edificaciones con frente a una o más vías:

a) Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

b) La construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación u obstruyan los espacios públicos.

Artículo 357: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación.

b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.

Artículo 358: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la entidad competente, se declare en peligro de derrumbe, es apuntalado o demolido en breve plazo,

recayendo la responsabilidad en el representante legal del inmueble y le empresa constructora que este defina.

Artículo 359: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 360: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

Artículo 361: Las nuevas construcciones deben contar con la fachada principal paralela o frente a la vía. No se autoriza culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales, así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

3.5.5 Esquinas con chaflanes

Artículo 362: El área de chaflán tiene el mismo tratamiento constructivo y decorativo de las dos fachadas principales de la edificación que el mismo une.

Artículo 363: La superficie del chaflán puede utilizarse para contener el acceso principal de la edificación, jerarquizando más este, en caso de poseer más de un acceso.

3.5.6 Edificios con frente a parques

Artículo 364: Sólo se autorizan funciones en su interior compatibles al ocio, el descanso y la recreación sana.

Artículo 365: Es obligatorio:

- a) El uso de una vegetación ornamental que se visualice desde los vanos de aquellos espacios cuyo muro delimitador es la fachada dispuesta hacia el parque.
- b) Mantener conservada y pintada al menos la fachada dispuesta hacia el parque.
- c) Lograr limpieza sistemática del espacio semiprivado o semipúblico próximo a la fachada y nunca colocar depósitos de residuales sólidos en estos.
- d) Limitar las visuales exterior-interior si es una edificación de uso privado y favorecerla si es una edificación de uso público.
- e) Impedir el tendido de ropas u otros actos que puedan ir en detrimento de la imagen.

3.5.7 Áreas libres o equipamiento

Artículo 366: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres privadas dentro de la propia parcela en que se emplaza, se pueden aprovechar para la colocación de equipos y los elementos arquitectónicos que se utilizan se derivan de los criterios de diseño o modificaciones realizadas en la misma, según el proyecto arquitectónico aprobado.

Artículo 367: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres públicas o de otro propietario, no pueden tener elementos que afecten a las personas que disfrutan del espacio público o a los colindantes de su parcela respectivamente.

3.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 368: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se mide por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta, quedan sujetas a lo predominante en la zona en que se emplace.
- c) En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 369: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 metros superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura. En tales casos se permite ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 370: El puntal mínimo permisible será de 2.30 m para todo tipo de inmueble, mientras que el máximo es de 8.0m; siempre según regulaciones específicas de cada zona. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 5.00m

Artículo 371: El puntal del segundo nivel es igual o un 10% inferior de aquel que se toma como puntal de planta baja.

Artículo 372: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetan, en los dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 373: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 374: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 375: Se prohíben las variaciones abruptas de puntales en perfiles uniformes, tanto en crecimiento como en decrecimiento.

Artículo 376: En las viviendas medianeras se mantendrá la coincidencia de puntales máximos siempre que se utilicen materiales de construcción compatibles.

Artículo 377: Sólo se autoriza la construcción de miradores en edificaciones de más de 15 m y cuyo uso sea público y de carácter social.

3.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 378: El número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 6 niveles, quedando establecido en cada sector según regulaciones específicas

Artículo 379: En cada sector por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2^{do} nivel y más, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo, consultándose con la Oficina de Monumentos en los casos que se requieran, por ser de interés patrimonial.

3.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 380: Queda prohibido en sótanos y semisótanos:

- a) El cierre de vanos en los sótanos y semisótanos existentes para garantizar iluminación y ventilación natural
- b) La crianza de animales de corral.

Artículo 381: En las nuevas edificaciones que requieran de este espacio se debe garantizar la apertura de vanos o fenestraciones.

Artículo 382: Los elementos a proteger en estos espacios deben separarse a más de 0.10 m del piso y a más de 0.50 m de las paredes, para evitar posible aparición de humedad, hongos, etc.

Artículo 383: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

Artículo 384: Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase la rasante de la acera.

Artículo 385: El techo del sótano que sea franja de jardín tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 386: Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito, lo cual tiene que verificarse.

Artículo 387: El que construya un sótano utilizando una pared medianera es responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles; así como dar solución a las dificultades que se presenten.

Artículo 388: De construirse semisótanos, se prescribe lo siguiente:

- a) Tener como altura máxima exterior 1,20 metros, medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto; de sobrepasar ésta dimensión se considera una planta más.
- b) El semisótano puede ocupar un espacio desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

Artículo 389: Se permite el uso de sótanos como garajes siempre que se garanticen las condiciones de utilidad.

3.5.11 Basamentos.

Artículo 390: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para:

- a) Parqueos, garajes, almacenes y cavas; en los casos de aquellas que posean sótanos y semisótanos, el uso es autorizado por el organismo competente.
- b) Oficinas, viviendas, servicios, instalaciones culturales y deportivas, entre otras, siempre que exista adecuada ventilación, asoleamiento e iluminación, todo corroborado por los organismos competentes.

Artículo 391: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasan las 2 plantas (8,0 metros aproximadamente), considerándose a tal efecto:

- a) Segregación de funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- b) Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- c) Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde al uso de suelo fijado.
- d) El tratamiento de fachada tanto del basamento como el resto de la edificación es de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

3.5.12 Salientes.

Artículo 392: Se consideran salientes las pilastras y api lastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 393: Los salientes se rigen de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocupan en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b) No se permiten, en planta baja, los salientes fuera de alineación, exceptuando aquellos sectores donde sea característico el uso de escaleras de acceso (de dos o tres pasos) por el elevado nivel de piso terminado.
- c) En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas, es ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.

Artículo 394: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustan a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasan los 0.60 metros de proyección.

Artículo 395: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios son medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 396: Los aleros se utilizan en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excede los 0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 397: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasa el correspondiente a los balcones y está en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 398: Las vidrieras en ningún caso pueden sobresalir más de 5.0cm del nivel de pared

Artículo 399: Queda prohibida:

- a) La construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.
- b) Los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.
- c) La apertura hacia la calle de puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc.
- d) La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos.

3.5.13 Logias

Artículo 400: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deben ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en la zona en que se ubican.

3.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 401: Se autoriza la construcción de balcones en aquellos sectores donde sea predominante esta característica, el vuelo o profundidad y la altura de estos se ajustan a las dimensiones existentes.

Artículo 402: Se prohíbe en las edificaciones:

- a) La construcción de balcones en aquellas construcciones de valor arquitectónico y urbanístico, donde originalmente no fue concebido.
- b) El cierre de balcones y terrazas en edificios multifamiliares con elementos que eleven la carga del edificio, tales como paneles, bloques, cantos, celosías o cualquier otro que no garantice la transparencia original del inmueble.

- c) Colgar elementos que eleven la carga de la edificación, tales como: tanques de almacenar agua, gas, etc.
- d) La utilización de rejas de protección para el cierre de balcones y terrazas en edificios multifamiliares.
- e) La construcción de balcones o terrazas que permitan visuales hacia predios ajenos, ya sean de procedencia estatal o particular.
- f) Colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 403: Los balcones que se utilicen en las fachadas, si las condicionales de la zona exigen portal al frente del terreno, tienen como sobresalientes en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m

Artículo 404: Los balcones que se utilicen en las fachadas laterales, distan no menos de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 405: Si las condicionales del reparto fijan jardín al frente del terreno:

- a) El saliente de balcones no excede la tercera parte del ancho del mismo, para no cubrir totalmente su proyección; en estos casos sus extremos laterales se encuentran por lo menos a una distancia de 2 metros del lindero de separación con el terreno colindante.
- b) Puede alcanzar como máximo 1,66 metros de voladizo en dichas fachadas principales.

Artículo 406: En el caso de edificaciones con fachada directa a la acera se procede de la siguiente manera:

- a) El uso de balcones debe ocupar como máximo solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.
- b) En calles de 3^{er} orden (ancho de vía de 10 a 14 metros) la proyección máxima de balcones y terrazas es de 0.80 metros a partir de la línea de fachada.
- c) En calles de 4^{to} orden (ancho de vía menor de 10) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0,60 metros.

3.5.15 Pasajes.

Artículo 407: Prohibido el cierre de entrada y salida de los pasajes, que obstaculice la libre circulación por estos.

Artículo 408: Se permiten los pasajes públicos peatonales descubiertos o cubiertos que interconecten dos vías o calles entre sí, o que den accesos a locales comerciales y viviendas de planta baja, y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 409: La altura libre de los pasajes es la de la planta baja de la edificación que atraviesa y debe coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

3.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 410: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustan a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasan los 60 cm. de proyección.
- b) Se proyecta sobre la acera, su saliente puede tener el ancho de esta, reducido en 0.20 m; el ancho máximo permisible es de 0.5 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no es menor de 2.50 m.
- c) Se utilizan para enfatizar la entrada principal del inmueble
- d) Se proyecte sobre la acera con estructura en voladizo o apoyada en vigas, pero sin apoyos verticales. Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, se permiten los apoyos verticales si es característico del sector en que se emplace.

Artículo 411: No se permite construir, colocar equipos u otros elementos que pudieran volcarse a la vía pública sobre las marquesinas.

Artículo 412: Se permite la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si se proyecta sobre la acera, su saliente máximo es el ancho de esta reducido 0.20 m y no presenta apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero (lona, plásticos, metálicos, tela, u otros similares).
- c) Según su forma, estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos.
- d) Según su posición estos pueden ser verticales, inclinados u horizontales, pero siempre su línea más baja, debe estar como mínimo, a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera.
- e) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se cuelgan por la parte interior de la primera línea de fachada y pueden llegar hasta el nivel de pavimento siempre que garanticen el acceso a la edificación.
- f) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan sobre una altura mínima de 2.10 mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

Artículo 413: Los toldos deben mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño es revisado y aprobado por los organismos competentes.

Artículo 414: Se permiten los toldos fijos día y noche, siempre que permanezcan completos, con todos sus elementos; en caso de retirarlos en algún horario o por reparaciones, esto se realiza totalmente, o sea se retiran todos los elementos.

3.5.17 Vistas y luces.

Artículo 415: Toda colocación de ventana (de vistas o luces) en inmuebles separados a menos de 0.75m tiene que ser conciliada y aprobada por el vecino y si se ajustan a las regulaciones establecidas para este tipo de acción según el caso presentado.

Artículo 416: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente; siempre que se cumpla, en caso de aprobación, las regulaciones establecidas para su construcción.

Artículo 417: Las ventanas de vistas rectas hacia inmuebles colindantes, abiertos o cerrados, sólo se autorizan si del lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, existe una distancia intermedia de 2.20 m; en las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00 metro. Para distancias menores sólo se permiten ventanas de luces.

Artículo 418: Se prohíbe abrir ventanas, independientemente de su forma, en paredes medianeras, que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos. Puede ser una excepción si la ventana a abrirse se encuentra a partir del segundo nivel, con vistas hacia tejados; pero siempre garantizando el consentimiento de la servidumbre por parte del vecino colindante; que permita adquirir la fuerza legal de la acción.

Artículo 419: No se limita el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separa como mínimo 0.75 m y conforma una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante; si se ubicasen ventanas hacia este espacio, deben ser alternadas con las ya existentes.

Artículo 420: Se permite abrir ventanas de luces en paredes laterales que no sean medianeras o en aquellas que colinden con pasillos u otros espacios públicos, si la altura mínima desde el nivel de piso terminado es de 1.80 m para impedir visuales; estas deben ser de cristal (nevado o corrugado), persianas fijas de cualquier material o una combinación de estos.

Artículo 421: Si existen ventanas o huecos con vistas directas de una edificación a otra, a una distancia menor de 2.00 m entre estas, en caso de reconstruirse uno de los dos inmuebles, se mantiene la misma distancia como mínimo y se alternan las posiciones de las ventanas (si existe la posibilidad).

Artículo 422: Si existen ventanas o huecos con vistas directas de una edificación hacia un solar yermo o de propiedad particular, cuando se construya en este último se mantiene, como mínimo, una distancia de 1.60 m entre los inmuebles y se alternan las posiciones de las ventanas.

Artículo 423: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y la distancia entre inmuebles sea menor de 2.0 m, estas se construyen a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado y se alternan las posiciones.

Artículo 424: Donde exista un acceso peatonal, pasajes o pasillos entre viviendas, se pueden abrir ventanas o fenestraciones en la fachada dispuesta hacia estos, siempre que no tengan otra posibilidad de ventilación e iluminación natural, se puedan disminuir las visuales, no afecte a los transeúntes y no posean elementos salientes.

Artículo 425: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz pueden ser de cristal (nevado o corrugado) o persianas fijas que no proyecten visuales.
- d) Respetar la distancia o altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana (antepecho de ventana); aún en pisos bajos

Artículo 426: Cualquier ocupante al que se le autorice a construir en el fondo de su casa o en áreas de su parcela hacia donde existan visuales desde predios colindantes, o que sin construir denuncie malas prácticas en vistas o luces hacia su predio, puede solicitar tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 427: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 428: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida.

3.5.18 Medianerías.

Artículo 429: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario. La propiedad de las paredes, vallas y setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 430: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianería son los siguientes:

- a) Una pared de las llamadas en general de sierre no será medianera cuando el remate de los muros se encuentre por un lado o plano del pavimento y por el otro presente alguna salida o inclinación hacia este último.
- b) Cuando hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras, de las llamadas comúnmente trabas o pasadores, que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 431: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 432: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respeta la condicional de medianería y/o paredes contiguas en aquellas zonas, partes de estas o cuadras en que predomine esta condicional urbanística. No se permite la construcción con pasillos laterales, salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, y siempre cumpliendo con las regulaciones establecidas para este tipo de acción constructiva.

Artículo 433: Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deben ser tratadas como fachadas.

Artículo 434: No es permitido a ninguno de los ocupantes de la pared medianera:

- a) Raspar su grueso para abrir alacenas, nichos, aunque rose menos de la mitad del grueso.
- b) Hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.
- c) Arrimar algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 435: La medianería concede los siguientes derechos a sus propietarios:

- a) Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

b) Cualquier acción que pueda incidir sobre este último debe hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

c) Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos diferentes, debe reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 436: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima, dos contiguas.

Artículo 437: Cualquier acción a ejecutarse sobre una pared medianera no ocasiona daños al vecino, de suceder es responsabilidad del que ejecuta la solución de la afectación.

Artículo 438: En la reparación o restauración de una medianería, cuando se le da mayor elevación, se cumplen las reglas siguientes:

a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.

b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.

c) Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante. Esto solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos el que ocasiona la afectación.

Artículo 439: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 440: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 441: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos son:

a) Si la medianería existente está en buen estado, el que quiera construir tiene la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla, todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, debe reponer, cortinas, adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 442: El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Artículo 443: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto, en toda su extensión o en parte, le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate está estropeado, si es pared de cerramento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 444: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

Artículo 445: Las zanjas abiertas entre propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 446: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria puede adquirir la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

3.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 447: El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promueve la servidumbre vecina; solo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer. No se crean nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 448: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y

por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

Artículo 449: El ancho de las servidumbres de paso es de 1.0m como mínimo.

Artículo 450: Mediante convenios especiales y mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 451: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios de dichos predios están en la obligación de consentir las acciones recibiendo la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados; es responsabilidad del representante de la obra restablecer el predio utilizado al estado original que presentaba cuando se comenzó a utilizar.

Artículo 452: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

3.5.19 Paleta de Color

Artículo 453: Se prohíbe:

- a) En las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley Gral. De la Vivienda” del 23 de diciembre de 1988.
- b) La pintura en exteriores independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.
- c) La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.
- d) La aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles
- e) Aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 454: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado está en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para la provincia de Villa Clara.

Artículo 455: Las pinturas y terminaciones de superficies exteriores tienen coeficientes de reflexión entre 0.40 y 0.60, sólo se pueden pintar de blanco superficies que no reciban sol.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

3.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 456: Los accesos a la ciudad se tratan con elementos de señalización del tránsito, vallas informativas y otros, los cuales valorizan la imagen de los accesos, debiendo estar autorizados por los organismos competentes.

Artículo 457: Cada objeto que se sitúa en el espacio colectivo de las calles y plazas debe responder a una necesidad específica de las entidades representativas y debe atribuírsele una función y una misión muy bien argumentada de acuerdo a las necesidades planteadas por el público.

Artículo 458: No se permite:

- a) La colocación de bancos u otros objetos delimitadores de área, tales como: ladrillos, bloques, rejas, etc., en los parterres
- b) La colocación de objetos en las aceras (Instalaciones expuestas, turbinas, bancos, puestos de ventas, carteles o mobiliario público) que contribuyan a obstaculizar la circulación peatonal por las mismas.
- c) La localización de mobiliario urbano en las fajas de protección de líneas del ferrocarril, autopistas o vías principales.
- d) La afectación del ornato con el uso de materiales inadecuados.

Artículo 459: En todos los casos el mobiliario urbano cumple con la cualidad principal de flexibilidad, no hay que reducirlo a un objeto monofuncional rígido, implantado en función de criterios únicamente técnicos y comerciales.

Artículo 460: Se expone claramente cualquier tratamiento con pinturas u otros materiales ornamentales a utilizar que completen la expresión de la acción.

Artículo 461: Se permite donde exista o se proponga un mobiliario urbano, independiente de su forma o función:

- a) Aplicar pintura con tres colores como máximo, dos primarios de una misma gama y un secundario.
- b) El tratamiento con elementos de jardinería.
- c) El cercado de los mismos siempre que las condiciones del entorno lo permitan.
- d) La colocación de carteles o señalizaciones, siempre que cumpla con los requerimientos para ello.

Artículo 462: Es obligatorio el diseño agradable y relacionado al área, cumpliendo con las exigencias del entorno y brindando un aspecto de no-improvisación.

Artículo 463: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumento (nacional o local) o que ostenten algún grado de protección.

Artículo 464: La ubicación de bancos y luminarias se realiza en parques, microparques, plazas, paradas de ómnibus, puntos de recogida y otros espacios públicos donde se tenga en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc. También a lo largo de paseos y sendas, fuera de ellos, incluso sobre el césped y próximo a los accesos y zonas de recreo; pero nunca invadiendo las áreas de libre circulación.

Artículo 465: Los cestos de basura y/o papeleras/buzones se ubican en los lugares de circulación y concentración de personas; próximas a instalaciones gastronómicas o de recreo y esparcimiento, o en las posibles rutas para llegar a estos; evitando siempre obstaculizar las áreas de pasos peatonales. Su fijación es firme, en el suelo o adosada en muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos; con un alcance máximo en altura es de 1.40m. Cuando se colocan en aceras, se fijan en el área externa de esta.

Artículo 466: La colocación de cabinas telefónicas, buzones de correo es de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 467: El área de kioscos o puntos de venta, localizados de forma temporal en espacios públicos, no debe exceder de los 6.00m². La altura mínima es de 2,10 m y la máxima de 3.0m. Todos deben estar identificados lo más estéticamente posible con su nombre y un rótulo que represente la entidad ó empresa, previo diseño del mismo.

Artículo 468: Las paradas de ómnibus son de estructura esquelética o abierta, garantizando sombra, asiento y cestos de residuales sólidos. Construidas con materiales como el hormigón armado (tanto para soportaría como para cubierta), perfiles metálicos u otro material resistente y duradero; en cubierta se permite cualquier material de la tipología constructiva de la I a la III.

3.5.20 Carteles y señalizaciones

Artículo 469: Cualquier tipo o sistema informativo se coloca de forma que su lectura sea cómoda; se utilizan colores contrastantes y las letras con un tamaño mínimo acorde a las distancias que deban leerse.

Artículo 470: El logotipo del municipio que se generalizará en la señalética es el puente “El Triunfo”.

Artículo 471: Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales.

Artículo 472: Se permite en todas las zonas y siempre que se ajusten a las características propias de cada una:

a) La colocación de carteles y señalizaciones lumínicas de acera a acera, ya sean adosados o colgados a una altura mayor de 3 metros y con la seguridad necesaria.

- b) La colocación de placas, afiches, carteles, rótulos, tótem, vallas publicitarias y demás anuncios o elementos similares con fines de propaganda comercial o publicidad.
- c) La colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero esta última dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada o en contacto con esta.
- d) El diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.
- e) La utilización de madera, metal y plástico, en la elaboración de anuncios, con iluminación o sin ella previo análisis y correspondiente autorización.
- f) La colocación de rótulos de aluminio, madera, bronce, entre otros, a relieve o planos, en los exteriores de edificios; cumpliendo con el requisito de visibilidad diurna y nocturna para peatones y choferes, previo análisis y correspondiente autorización.
- g) La colocación de vallas en áreas verdes, solares yermos estatales, espacios urbanizados tributarios a la faja de protección de la vía y áreas libres de zonas no urbanizadas que posea vialidad interurbana.

Artículo 473: Las vallas se colocan a lo largo de las vías en un ángulo de 30 ° para garantizar visibilidad, en zonas no urbanizadas, a una distancia mínima de 3.00m a 5.00m. La separación entre el borde inferior y el terreno es de 1.50m; nunca mayor al alto o ancho del tablero soporte expositor.

Artículo 474: Sólo se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte en edificios con azotea o terraza descubierta. Ningún anuncio de este tipo puede sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilas, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.0 metros desde la azotea hasta el borde inferior. Los referidos anuncios tendrán como máximo 50.0 m².

Artículo 475: Los elementos anunciadores pueden estar provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

- a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Es obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno si se prestan servicios en este horario. En caso de rotura tiene que ser reparado en no más de 72 horas.

Artículo 476: Las dimensiones de los anuncios en el caso de personas naturales no exceden los 0.80 X 0.50 y en caso de tener anuncios estatales en el mismo sector con similares actividades, las dimensiones serán menores o iguales que las de este.

Artículo 477: Las dimensiones de los anuncios en el caso de personas jurídicas no exceden los 6.00 X 5.00m, o los 30 m².

Artículo 478: Es de obligatorio cumplimiento:

a) La colocación de señalizaciones para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas; en los portales y en las aceras con alturas de 2.20 m y en las calles nunca menos de 5.00 m.

b) El mantenimiento periódico de anuncios, carteles y señalizaciones; siendo responsable el propietario de los mismos o la entidad competente que los coloque.

Artículo 479: El mínimo de información que debe tener el anuncio o propaganda en los casos de personas naturales es el nombre o identificación, concepto por el que se otorgó la licencia, número de la licencia y logotipo del municipio.

Artículo 480: Se prohíbe en cualquiera de las zonas, independientemente del fin del cartel (comercial, social, informativo, propagandístico, identificativos, festivos, conmemorativos y otros) o su tiempo de uso (carácter temporal o permanente):

a) Carteles de oferta sobredimensionado o fuera del lugar autorizado.

b) La colocación de anuncios en lugares que obstaculicen la circulación peatonal o vehicular; zonas de uso público, alejadas de la línea de fachada en zonas urbanas, o con una disposición perpendicular a la fachada cuyo borde inferior esté por debajo de 2.20 m; si la altura de la edificación lo permite puede ubicarse hasta 3.0m de altura.

c) La colocación de carteles o anuncios en postes de redes eléctricas, telefonía o alumbrado público.

d) La colocación de carteles en el arbolado de la ciudad o en fachadas de propietarios que no lo permitan.

e) La colocación de anuncios con un espesor mayor de 0.10m adosados a las paredes (tipo tarjetas)

f) Destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

Artículo 481: La colocación de carteles con propaganda comercial solamente se permite en terrenos de propiedad del poseedor de la licencia de cuenta propia o lugares que este haya arrendado, en el caso de los particulares y en el caso de los estatales en inmuebles donde se estén desarrollando funciones relacionadas con el objeto social específico de la entidad.

Artículo 482: Los elementos señalizadores: postes, carteles y otros serán deben resistir los efectos destructivos de los probables desastres de la región; por ejemplo los grandes carteles pueden ser horadados para dejar pasar los vientos o de lo contrario proveerlos de aditamentos de anclaje para la sujeción en el momento del desastre o su desmonte previo.

Artículo 483: Todos los elementos anunciadores deben mantenerse en buen estado de conservación funcionamiento y actualización.

Artículo 484: La rotulación de calles se realiza sobre la base de números, para aquellos de nuevo surgimiento que aun no lo poseen.

Artículo 485: La rotulación de vías y edificaciones se realiza como sigue:

- a) En calles y avenidas se adosan horizontalmente (en forma de tarja) placas en las fachadas de edificaciones que hacen esquina en forma perpendicular hacia ambas caras y a una altura máxima de 4.0m y mínima de 2.10m, en dependencia del puntal de la fachada.
- b) En la numeración de viviendas se coloca en el lateral derecho entrando, con una altura entre 2.10m y 3.0m, según el puntal de la fachada.
- c) El rótulo no puede exceder de 1.5cm de espesor.
- d) La numeración siempre se realiza de de Sur a Norte (calles) y de Oeste a Este (avenidas). En todas las cuadras se comienza por el 01 y 02 respectivamente. Los números pares a la derecha de la vía (2, 4, 6,8, etc.) y los números impares a la izquierda (1, 3, 5, 7, etc.) en forma consecutiva.
- e) Cuando en una edificación numerada surgiesen dos o más independientes, se conserva el antiguo número agregándole una letra mayúscula que comienza por la A, en orden alfabético según la cantidad de edificaciones incrementadas. Por el contrario, cuando de dos o más casas resultase la edificación de una sola, se pone a ésta los antiguos números, uno a continuación del otro.
- f) En una cuadra edificada donde existen parcelas libres, se reservan los números que le correspondan. Cuando predomina la medianería se reserva un número cada 5.0m y en caso de edificio aislado se reserva un número cada 16.0m de frente continuando la numeración.
- g) En los casos de las edificaciones que estén colocadas en los tramos de calles de servicios que sólo tengan entrada y salida por el mismo lugar, la numeración les viene por la vía principal por donde tienen salida vehicular, entrando por la numeración de esa acera por la parte derecha de ese tramo de vía y saliendo por la parte izquierda para continuar con la numeración consecutiva que le corresponda.
- h) En los edificios multifamiliares la numeración de los apartamentos es consecutiva por cajas de escalera. Por su parte la numeración de los edificios es de acuerdo a los artículos anteriores.
- i) Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 486: Los propietarios de inmuebles no pueden oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

3.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 487: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: renovación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento o saturación, nueva urbanización y erradicación; según las características de la zona.

Artículo 488: Toda intervención a nivel urbano refuerza el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 489: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales características.

Artículo 490: Es obligatorio la erradicación paulatina de de zonas urbanizadas vulnerable a eventos meteorológicos o antropogénicos, cuyos inmuebles estén ocupados por personas o sustancias tóxicas.

3.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 491: Toda intervención a nivel arquitectónico tiene que ser compatible con los estilos arquitectónicos predominantes de la zona en que se encuentre.

Artículo 492: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico son: conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación; según las características de la zona.

Artículo 493: Se prohíbe autorizar y ejecutar acciones a nivel arquitectónico de remodelación, reconstrucción y rehabilitación en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos; en tales casos sólo procede la conservación hasta tanto se relocalicen las obras hacia zonas sin vulnerabilidades.

3.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 494: Las acciones constructivas que se permiten son: Construcción de obra nueva, ampliación, unificación, división, reposición y demolición; según las características de la zona.

Artículo 495: Procede en todas las zonas residenciales cuyas regulaciones específicas lo permitan, previo acuerdo común entre las partes, demostración técnica de su posible ejecución y la aprobación del organismo competente:

- b) Construir una nueva vivienda en la azotea de viviendas individuales o edificios multifamiliares.
- b) La ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas en los que cada planta constituya una vivienda individual o las que integren un edificio multifamiliar/de apartamentos) que se encuentren construidas a partir del segundo nivel de una edificación.

c) La división de viviendas, siempre que las dimensiones y forma de la edificación lo favorezca y con el objetivo de liquidar la copropiedad de sus propietarios (de existir más de uno) o para separar uno o más convivientes del núcleo familiar.

Artículo 496: Se prohíbe la aprobación de acciones constructivas en viviendas para:

a) Incrementar la capacidad habitacional de aquellas que se encuentren arrendadas, total o parcialmente.

b) Realizar actividades comerciales; exceptuando la construcción de ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a las viviendas, si las regulaciones específicas de la zona lo permiten.

c) Construir piscinas

d) Ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles. Esto se aplica para inmuebles estatales también.

Artículo 497: En las acciones constructivas se utilizan los materiales presentes en las tipologías constructivas que sean características del sector en que se emplace, según criterios de diseño aprobados por los organismos competentes.

Artículo 498: Se prohíbe autorizar y ejecutar acciones constructivas:

a) Fuera del límite del área de la parcela del que realice la solicitud de las acciones, ya sea superficiario o titular.

b) De construcción de obra nueva, ampliación, división y reposición en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos; en tales casos sólo procede la unificación para reducir la cantidad de obras a relocalizar hacia zonas sin vulnerabilidades y la demolición.

c) En los establecimientos que puedan generar transformaciones de las fachadas y detrimento de los valores de la edificación.

d) En fachadas de edificaciones o fondos comunes, sin el consentimiento de los propietarios que comparten estos elementos.

Artículo 499: Las edificaciones con tipología constructiva V sólo se permiten cuando tengan un destino turístico, recreativo, comercial o de salud, previa aprobación por los organismos pertinentes y cumpliendo con las regulaciones vigentes.

Artículo 500: Sin autorización todo tipo de acción constructiva de edificaciones (Nuevas Construcciones, Ampliación, Remodelación, Rehabilitación, etc.), de industrias, talleres o almacenes localizados en zonas residenciales, cuyo funcionamiento determine afectaciones funcionales o de

contaminación del medio ambiente; sólo se admiten reconversiones tecnológicas para mitigar o erradicar tales efectos.

Artículo 501: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

3.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 502: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones declarados monumentos (nacional o local) o que tengan valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, sin la consulta y aprobación de los organismos competentes.

3.5.25 División y unificación de viviendas

Artículo 503: Se admiten las unificaciones y divisiones de viviendas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley Gral. de la Viv." del 23 de diciembre de 1988, siempre que no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, ni se produzcan alteraciones estructurales o de fachadas.

Artículo 504: La acción constructiva referida a las divisiones garantiza los siguientes requisitos para los dos inmuebles resultantes:

- a) Tienen entradas independientes.
- b) Poseen habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25m², permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).
- c) Presentan buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.
- d) Cuentan con toda la infraestructura técnica individualizada (red eléctrica, de comunicaciones e hidrosanitarias)

3.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 505: Las áreas libres otorgadas para la construcción de viviendas mediante el carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene; o sea, el superficiario o sus herederos, tienen el derecho de construir nuevamente, cumpliendo con los requerimientos vigentes. Tomado del Artículo 3 de la Resolución 54/14 del IPF

Artículo 506: Los derechos sobre los terrenos entregados para construir viviendas (DPS) son intransferibles (a excepción de fallecimiento del superficiario, el cual es sustituido por sus herederos) e inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida, por tanto no se permite efectuar segregación, cesión o cualquier transmisión de derecho sobre el terreno separado de la vivienda construida en el mismo. Tomado del Artículo 4 y 6: de la Resolución 54/14 del IPF

Artículo 507: En las áreas libres o solares yermos destinados a la construcción de viviendas, tienen preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, viviendas pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo. Tomado del Artículo 5 b): de la Resolución 55/14 del IPF

Artículo 508: Las nuevas construcciones de más de una vivienda en un mismo solar yermo o área libre deben tener en cuenta desde la fase de proyecto y hasta su ejecución constructiva:

- a) Las relaciones de convivencia
- b) La relaciones de vecindad
- c) La servidumbre de paso a través de jardines, pasillos, portales y otros.
- d) Cualquier otra circunstancia que contribuya a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

Tomado del Artículo 12: de la Resolución 55/14 del IPF

Artículo 509: En las nuevas urbanizaciones de edificios multifamiliares se respeta entre edificaciones una distancia mínima de 12.50 m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras), así como de 3.00m por el lado menor.

Artículo 510: Cuando se entregue un solar yermo con derecho perpetuo de superficie a varios propietarios para construir viviendas dúplex, biplantas u otras de más niveles, los propietarios a los que se les haya asignado la planta baja, están obligados a ejecutar la cimentación, paredes del primer nivel y cubierta sólida, de tal forma que le permita la construcción posterior al resto de los superficiarios de las demás plantas. Tomado del Artículo 13: de la Resolución 55/14 del IPF

Artículo 511: Todo tipo de nueva construcción o ampliación en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo puede ejecutarse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte valores arquitectónicos y urbanos; avalado esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 512: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservan las plantas bajas para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en la zona donde se localicen exista la necesidad de éstos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 513: En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permiten el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

Artículo 514: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción son decididas casuísticamente como parte del proyecto urbanístico y arquitectónico propuesto y aprobado por los organismos competentes.

Artículo 515: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran (presencia de portales o franjas de portales, etc), las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 516: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizan obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles.

Artículo 517: La vivienda construida en azotes de edificios multifamiliares es propiedad de quien la construye y su propietario tiene derecho a la participación en los elementos comunes del edificio.

Artículo 518: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones está, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 519: Se prohíben las nuevas construcciones que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 520: En las áreas a urbanizar no se permite la introducción de usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el PGOU. Sólo se permiten acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 521: Ningún propietario de planta superior puede realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 522: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 523: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal y cumplen con lo siguiente:

a) En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta es obligatorio un espaciamiento de 1.50 metros de distancia entre ellos.

b) Los carros móviles con horno se localizan a una distancia mínima de las viviendas de 2.00m . El horno estará concebido dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 metros como mínimo. La distancia horizontal mínima entre dos carro de este tipo es mayor de 2.00 m.

3.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 524: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

a) Las escaleras expuestas, en todos los casos, serán del tipo ornamental decorativo.

b) En los casos que no exista portal, el arranque de la escalera tiene que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

- c) En pasillos laterales y de fondo se respeta un mínimo de 0.75 m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y de 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.
- d) Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00 m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera debe ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.
- e) Las ampliaciones en planta alta construyen escaleras de acceso a ese nivel obligatoriamente en el interior de la edificación original, no permitiéndose nunca su construcción en el área exterior de la edificación, de forma que parezca una nueva construcción o división.
- f) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deben contar con un ancho mínimo entre 0,90m y 1, 20m, según corresponda. Son protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

Artículo 525: Se permite la construcción de escalinata de acceso en faja de jardín únicamente cuando, por desniveles topográficos, el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.

Artículo 526: Se prohíbe la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones en los siguientes casos:

- a) Localizadas en aceras o en la franja a respetar para construir aceras.
- b) Cuando el 50% de la faja de portal esté construido, generándose los llamados ½ portal, si la escalera a construir en el área libre afecta la entrada de iluminación y ventilación natural a través de alguna ventana o interrumpe el acceso hacia la edificación del primer nivel, en tales casos se construye en el interior de la edificación, segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente o se gestiona algún área libre estatal colindante con la edificación.
- c) La utilización del tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

3.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 527: Se permite la construcción de mezzanines solamente en plantas bajas de las edificaciones que el puntal lo permita, excepto en las de uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada y la altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo

Artículo 528: Las barbacoas sólo se autorizan para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta. Se localizan

solamente en planta baja donde el puntal lo. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo

Artículo 529: Para la construcción de mezanines y barbacoas se emplean materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo 530: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, fundamentalmente en aquellas zonas donde se dificulte la iluminación y ventilación natural (parcelas compactas o semicompactas).

Artículo 531: Se respetan las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo 532: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe el organismo competente.

Artículo 533: En patinejos se garantiza una puerta de acceso que permita la limpieza sistemática, o una ventana de mantenimiento en los casos de poseer dimensiones mínimas.

Artículo 534: Si el patinejo se encuentra aledaño a una cocina, es requisito indispensable que la misma extraiga el vapor, humo o aire contaminado por otro conducto de ventilación y no utilizando este para tales funciones.

3.5.29 Garajes y parqueos

Artículo 535: Los garajes a construir dentro del límite de propiedad de una edificación pueden ser independientes, medianeros o contiguos al inmueble, formando parte del mismo respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva compatible; o localizarse en un sótano o semisótano.

Artículo 536: La dimensión máxima permitida de los garajes es de 20.0m²; preferiblemente de 3.75m de ancho x 5.0m de largo.

Artículo 537: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se pueden autorizar cuando los propietarios de vehículos que soliciten dicha construcción residan en:

- a) Edificios multifamiliares
- b) Zona o inmueble declarada monumento (nacional o local) y sin posibilidad de modificar la fachada o construir en la parcela que le corresponde.
- c) Vivienda de dimensiones mínimas sin posibilidades de remodelación para garantizar un garaje y que no cuenten con áreas dentro de su límite de propiedad para construirlo.
- d) Vivienda que no sea de su propiedad; cuyo propietario no autorice la construcción del garaje en su parcela y quede demostrado que el dueño del vehículo no tienen otra alternativa para la protección del mismo.

Artículo 538: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad cumplen los siguientes requisitos:

a) Se otorga la autorización de construcción con carácter temporal mientras que quien lo construya mantenga la propiedad sobre el vehículo; en caso de venta del mismo u otra forma legal de traspaso, lo edificado puede pasar con uso temporal al nuevo dueño si lo desea y si no al Estado.

b) Se zonifican áreas dentro de la ciudad que tengan la función de asimilar la construcción de varios garajes, lo más próximas posible a las suposiciones del artículo anterior. Puede valorarse la localización de casos aislados siempre que no se comprometan otros usos más importantes en el área a valorar, concebidos en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

c) Se aplican y cumplen las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas y constructivas de la zona en que se emplacen.

Artículo 539: Las puertas de garajes en ningún caso pueden abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública u otro espacio público, la puerta tiene que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba o de corredera hacia un lado que no provoque otras afectaciones.

Artículo 540: Sólo se permite, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad. En caso de usos de suelo otorgados para esta función, puede valorarse la construcción de una vivienda con dimensiones mínimas en segundo nivel u otra función compatible, si el garaje se localiza aisladamente, dentro de una zona que propicie tal acción y sus características constructivas lo permite.

Artículo 541: Los parqueos que se construyan fuera de los edificios se proponen arborizados de forma tal que el follaje de los árboles en su madurez cubra como mínimo el 60% de su superficie.

Artículo 542: El material del pavimento de los parqueos debe ser permeable al agua y su albedo entre 0.25 y 0.60; se evita el uso de pavimento de asfalto.

Artículo 543: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad cumple las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas y constructivas de la zona en que se emplacen.

Artículo 544: Deben cumplir las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y no puede afectar la imagen urbanística de la zona.

3.5.30 Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas

Artículo 545: No se permite en aceras, portales u otros espacios de uso público:

- a) La colocación de turbinas, tanques de agua y construcción de cisternas, quien necesite de estos elementos lo ubica en el interior de su inmueble.
- b) La colocación de elementos o mobiliario urbano que obstaculice la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.
- c) La construcción de escaleras hacia niveles superiores o de escalones de acceso a la vivienda que no respeten un ancho mínimo de acera o franja para su construcción de 1.00m; si no se cumple esto último, los escalones se diseñan hacia el interior del inmueble hasta cumplir con este requisito.
- d) La presencia de rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública y permanezcan abiertas, constituyendo barreras arquitectónicas.
- e) La construcción de rampas de acceso para vehículos que no garanticen dejar colindante a la fachada un mínimo de acera de 0.80m; en estos casos se puede salvar la situación mediante rampas móviles.
- f) La ubicación de rejillas y/o tapas (de registros, alcantarillas, etc) que sobresalgan del piso, de ser imprescindible se colocan de forma tal que queden rasante con la superficie y las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- g) Juntas mayores de 10mm entre las piezas que conformen la superficie; evitar las juntas con césped.
- h) La exposición de raíces, espinas o frutos (que puedan caer y provocar accidentes) de árboles en la vía pública.

Artículo 546: Los postes de instalaciones eléctricas o telecomunicaciones y las señales verticales que sean retiradas o reubicadas, deben ser erradicados en su totalidad, sin provocar desniveles y obstáculos por demoliciones mal ejecutadas. La colocación de estos no puede coincidir con accesos a inmuebles o interrumpir la posibilidad de traslación de minusválidos en silla de ruedas; se ejecuta preferiblemente en los extremos libres de las aceras.

Artículo 547: En todos los proyectos, tanto urbanos como arquitectónicos, se tiene en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán norma cubana (NC 391-2:2004 "Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto".)

Artículo 548: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras); siempre que sea posible, se construyen conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

Artículo 549: Las rampas de acceso garantizan la pendiente mínima y se construyen con materiales antirresbalantes y se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a estas.

Artículo 550: Las aceras se proveerán de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

3.5.31 Demoliciones

Artículo 551: Los trabajos de demoliciones se autorizan solamente en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de mejorar la tipología arquitectónica de zonas con nuevas edificaciones.
- c) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de los mismos a la edificación principal.
- d) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.
- e) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposible o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- f) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- g) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.
- h) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- i) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten al resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva no esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.
- j) Inmueble que sea haya declarado en ruina y no tenga ningún valor.

Artículo 552: En las demoliciones realizadas en niveles superiores o altos se emplean medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

Artículo 553: La demolición total de un inmueble puede realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en el que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor; también cuando sea una obligación orientada por algún inspector a partir del Decreto ley 272.

Artículo 554: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones es permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble.

Artículo 555: Los escombros producto de alguna demolición, ya sea en una edificación estatal ó particular, no pueden estar en el espacio público por más de 72h, hasta cumplir ese término, estos se delimitan con carteles de peligro e iluminados en horarios nocturnos.

Artículo 556: Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se toman las siguientes medidas que evitan afectaciones a colindantes, a la vía pública y al propio edificio:

- a) Ejecución de obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos.
- b) Los escombros generados durante la demolición deben ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- c) Se protege temporalmente el área de derrumbe con vallas, para evitar la ocurrencia de accidentes, de altura no menor de 2.00 mts. Las vallas perimetrales de señalización son estables, fijadas de forma que no puedan retirarse por particulares y separadas de la obra no menos de 1.0m
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 557: Se prohíbe la demolición, bien sea total o parcial:

- a) En un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de los organismos competentes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.
- b) De paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los organismos competentes para obtener la autorización.

Artículo 558: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 559: Quien quiera proceder a la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acude a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

Artículo 560: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones son reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 561: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, son, convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornato.

Artículo 562: Se realizan demoliciones forzosas en los siguientes casos:

- a) Los edificios en mal estado, sean estatales o particulares, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física, resultan declarado en peligro de derrumbe.

CAPÍTULO No4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

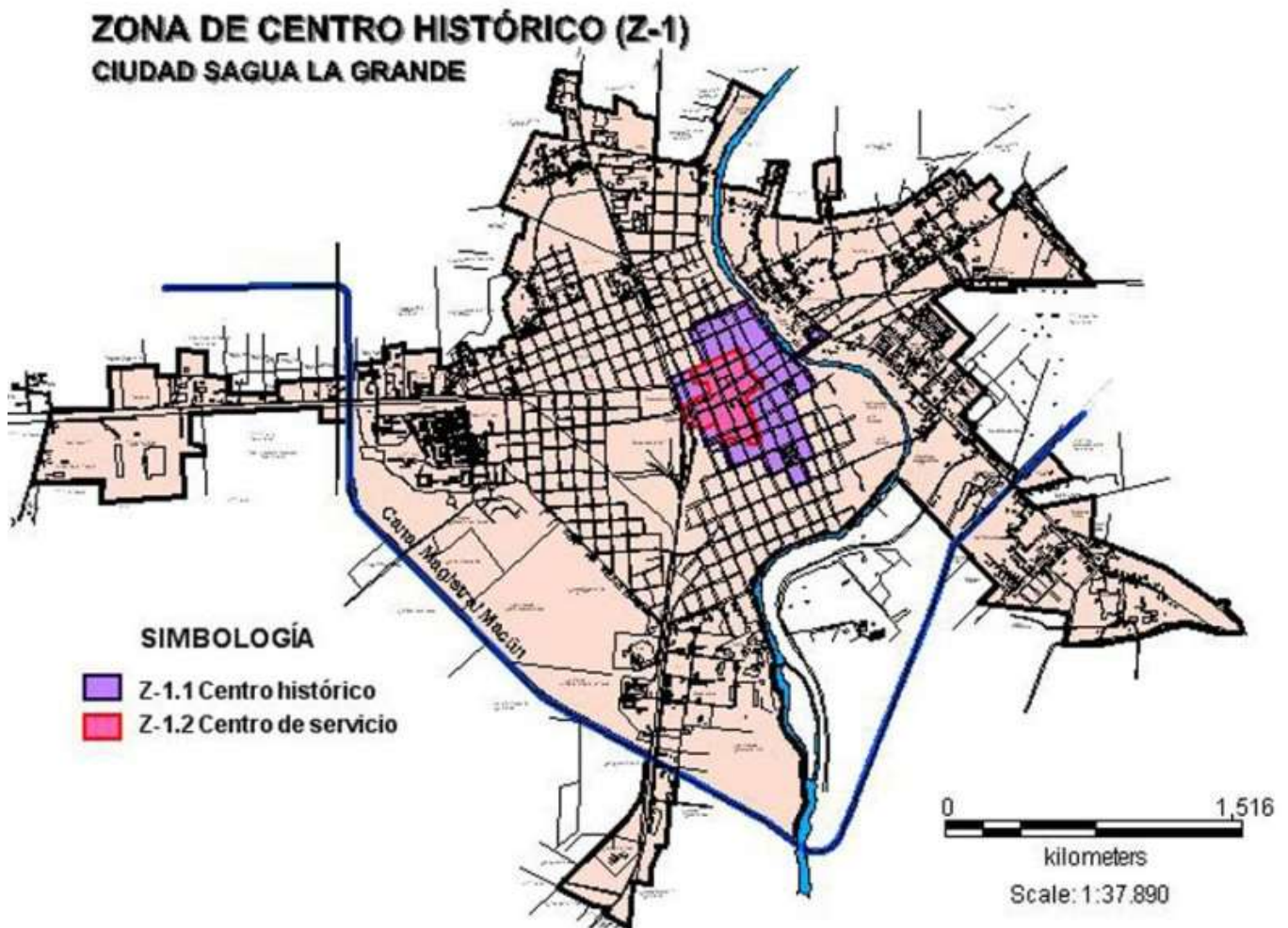
Artículo 563: Las regulaciones específicas de intervención urbana están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Generales de intervención Urbana (Capítulo 3).

Artículo 564: A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones la cabecera municipal se divide en 10 zonas como se indica en el **Capítulo No 1**.

Artículo 565: Las secciones y acápite completos o artículos derivadas de dichas secciones (abordados en el Capítulo 3), que no se mencionen en cada zona específica, se debe a que se cumple todo lo dispuesto en el Capítulo 3 referente a las mismas; por tanto el lector queda remitido a estas secciones de las Regulaciones Generales.

Artículo 566: La numeración de acápite de secciones en algunos casos no es consecutiva, esto se debe a que se ha hecho coincidir con la misma numeración del Capítulo 3 para facilitar la búsqueda a la hora de remitirse el lector al mismo, pero variando el primer número a un 4 para marcar la diferencia de capítulos.

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1)



Z- 1.1 CENTRO HISTÓRICO DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles Carmen Ribalta y Luís Mesa, por esta última y a ambos lados, hasta la intersección con la margen oeste del Río Sagua, por donde continúa hasta el Puente El Triunfo, lugar donde se bifurca en la calle Martí, primero hasta la calle 24 Febrero por ambos lados, y segundo hasta la intersección con la calle Luz Caballero, a ambos lados, por esta, hasta la intersección con la calle Clara Barton, prosigue por la misma a ambos lados, hasta la calle Colón, por esta última continúa a ambos lados, hasta la calle General Lee, prosigue por esta última a ambos lados, hasta la calle Céspedes, desde aquí y a ambos lados, hasta la calle Plácido, por donde prosigue a ambos lados hasta la calle Calixto García, continuando por ambos lados hasta la calle Clara Barton, donde continúa a ambos lados hasta su intersección con la calle Máximo Gómez, para proseguir por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Marta Abreu, continuando a ambos lados hasta la calle Carmen Ribalta y por esta y a ambos lados hasta la intersección con la calle Luís Mesa.

Z- 1.2 CENTRO DE SERVICIO

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles Calixto García y Marta Abreu, por esta última y a ambos lados, hasta la intersección con la calle Solís, por esta y a ambos lados, hasta la intersección con la calle Martí, continúa por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Céspedes, continúa por esta y a ambos lados, hasta la intersección con la calle Libertadores, continuando por esta calle y a ambos lados, hasta la intersección con la calle Calixto García, prosigue por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Martí, continuando por la misma calle Martí a ambos lados, hasta la intersección con la calle Máximo Gómez, por donde prosigue a ambos lados, hasta la calle Maceo, para continuar por esta a ambos lados hasta la intersección con la calle Calixto García, continuando por a ambos lados, hasta la intersección con la calle Marta Abreu.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 567: Se prohíbe en la zona del Centro Histórico:

- a) La realización de fiestas masivas y actos públicos en las zonas del C.H.U. que no estén habilitadas para estas actividades.
- b) La presencia de animales sueltos o ambulantes (perros, caballos, gatos, etc).
- c) Ensuciar las vías y paredes de las edificaciones. La suciedad puede ser producto entre otras causas, de: la venta de comestibles, bicicletas recostadas, colocación de los pies en las paredes, entre otras.
- d) Mantener estacionados vehículos de tracción animal en las áreas de valor.
- e) Cometer indisciplinas sociales, sanitarias u de otro tipo que agredan la propiedad estatal o privada.
- f) La realización de grafitis en los inmuebles de valor.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 568: En los terrenos aledaños al río Sagua la Grande se considera la ejecución de obras o colocación de mobiliario que garanticen el ocio y el recreo siempre que se respete su faja de protección; por tanto hay que enriquecer el entorno con áreas verdes para el disfrute visual y la protección del suelo.

Artículo 569: Se prohíbe el vertimiento de escombros y el almacenamiento de materiales de construcción, que se derivan de las acciones constructivas de los inmuebles aledaños a las áreas de la ribera del río.

4.1.4 Organización y ejecución de obras en frentes fluviales.

Artículo 570: Los frentes fluviales de la calle Luz Caballero, desde Martí hasta Enrique J. Varona tienen interés turístico recreativo, por lo que se tratan de forma diferenciada, cumpliendo los requisitos exigidos para actividades turísticas.

Artículo 571: En los frentes fluviales de la calle Luz Caballero, desde Martí hasta Enrique J. Varona se incentiva la remodelación de los inmuebles que posean grado de protección III y IV con el objetivo de mejorar el ambiente en correspondencia con el ambiente natural del río, para ser aprovechado con fines turísticos.

Artículo 572: El monumento conmemorativo y la escalinata existente en la ribera del río son objetos solo de reparación

4.1.5 Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

Artículo: Se protegen los aljibes localizados en las edificaciones coloniales y de principio del siglo XX, de posible contaminación y se incentiva a la reutilización de las aguas en la higiene comunal.

Artículo 573: Los residuos sólidos depositados en el fondo del río Sagua la Grande o superficialmente en sus aguas y fajas hidrorreguladoras, derivados de saneamientos realizados al afluyente se trasladan a los vertederos municipales oficiales.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 574 : Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible cuando se necesite localizar inmuebles de uso permanente próximos a:

a) Panaderías (La Matancera, Unión Caoba y Unión Divisa): 50.0m

b) Centros de elaboración (El porcionador, La villa del undoso, El ártico y Batalla de Ideas): 50.0m

c) Taller gráfico (Imprenta): 50.0

d) Almacenes de insumos y productos gastronómicos (Almacén de insumos No. II, Almacén de insumos No. III y Almacén de Productos Gastronómicos de Comercio y Gastronomía): 20.0m

e) Fábrica de envases Plásticos: 100.0m

f) Carpintería de Marta Abreu esquina Máximo Gómez: 50.0m

Artículo 575: Situar áreas verdes con arbustivas en masetas o canteros en el Boulevard de la calle Maceo y la calle Padre Varela.

Artículo 576 : Las chimeneas de las instalaciones como panaderías (La Matancera, Unión Caoba y Unión Divisa), restaurantes (El colonial, Porto Fino, La Cubana, Nueva Generación, Nuevo Paradero, Nuevos Horizontes y La cuevita) y otras que generen contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 577: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias del taller de autos de Máximo Gómez esquina Marta Abreu y los comedores del sistema de Atención a la Familia/trabajadores (El Fantástico, El sótano y el Comedor de Asistenciados) u otras que viertan grasa en sus residuales.

Artículo 578: Colocar o acondicionar servicios sanitarios públicos en áreas de aglomeración o abundante circulación de personas (Boulevard, Parque La Libertad)

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 579 : La disposición del áreas verdes es:

e) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.

f) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 580: En el caso del río Sagua la Grande, se protege su faja hidrorreguladora con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento, sembrando especies apropiadas.

Artículo 581: Evitar la erosión del suelo con la siembra de arbustivas y césped en las áreas verdes de las plazas existentes en el Centro Histórico: Parque “La independencia” y “La Libertad”, El Mausoleo Y el Parque Infantil)

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 582: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

a) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de las manzanas 0079, 0106, 0149, 0151, con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo;

siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red vial:

Artículo 583: Se permite la circulación en coches o pachangas de tracción animal por todas las calles o avenidas del Centro Histórico Urbano, con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario; excepto en el tramo de Martí, desde Colón hasta el Obelisco de 24 de Febrero y Avenida 9 de Abril (incluye el trayecto del Puente “El Triunfo”).

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 584: Se prohíbe la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales, por presentar red de acueducto que abastece toda la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Artículo 585: Prever una red contra incendio, con sus hidrantes, válvulas de cierre y otros aditamentos de operación y control dispuestos en la red; ubicados en lugares de fácil acceso, protegidos y que no sean afectados por derrumbes o incendios de edificaciones cercanas.

Artículo 586: Se prohíbe la construcción de fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente por presentar red de alcantarillado que abastece toda la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Artículo 587: Se prohíbe la rotura de aceras y calles para buscar solución de agua y alcantarillado, así como los espacios comunes de las edificaciones sin previa consulta.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.2 Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 588: Las viviendas y funciones obtenidas por desglose, de inmuebles donde se permita la subdivisión de espacios, se deberá garantizar la ventilación natural, no se ocupará el patio interior de estas edificaciones por ser la expresión de la tipología de estas viviendas y ser fuente de iluminación y ventilación natural de los mismos

4.1.18.5 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 589: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas como las manzanas 0110, 0111, 0112, 0113, 0142, 0143, 0144, 0145, 0171, 0172, 0174, 0189 y 0206.

Artículo 590: Incentivar la siembra de jardines en patios interiores, azoteas (siempre que no dañe la impermeabilización) y los jardines ya existentes en los inmuebles que poseen esa tipología urbana en lugares como: Casa de cultura, clínica estomatológica de Colón y Calixto García, así como en las áreas

de las plazas del centro histórico: Parque “La Libertad”, Parque “La Independencia”, Parque “El Mausoleo, Parque Infantil.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 591: Estimular el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300.

Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

4.2.1 Zonas de protección.

a) Centro Histórico Urbano

Artículo 592: Las zonas de protección no pueden ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones incompatibles con el inmueble, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Ç

4.2.2 Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):

a) Grado de Protección I: Iglesia Parroquial, Casa del Conde Moré, Estación Ferroviaria, Royal Bank of Canadá, Casino Español, Museo de la Música, City Bank, Correos y telégrafos, Villa de París, Hotel Sagua, Oficina Fiscal, Cine Sagua, Cárcel Pública, Puente El Triunfo, Iglesia Los Jesuitas, Palacio Arenas y Parque “El Pelón”

b) Grado de Protección II: Museo Histórico, Casa de Carlos Alfert y Parque Mausoleo.

c) Grado de Protección III: Parque La Libertad y Albarrán y Parque “La Independencia”.

Sección tercera: Usos de Suelo.

Artículo 593: El uso de suelo en esta zona residencial está regulado según se establece a continuación:

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Residencial | Permitido |
| • Comercial | Restringido |
| • Espacios públicos | Permitido |
| • Servicios | Restringido |
| • Administración | Permitido |
| • Industria | Prohibido |

- Agricultura (urbana) Restringido

Artículo 594: El uso comercial y de servicios se restringe sólo al área del centro de Servicio (Z-1.2) o a otros inmuebles cuya decisión depende de la Oficina de Patrimonio.

Artículo 595: Se prohíbe toda acción referida a cambio de uso en planta baja que convierta un local (estatal o particular) de grandes proporciones o que generen ciudadelas en el diseño, a viviendas; reservándose los mismos para funciones sociales; teniendo en cuenta el área del boulevard y las vías principales de la ciudad (Máximo Gómez, Calixto García, Carmen Ribalta y Martí).

Artículo 596: Se reserva un área en la calle Patria entre Clara Barton y Libertadores y otra próxima al organopónico Las Tánias, para un área de garajes asociados a inmuebles particulares que se localicen en el Centro Histórico Urbano y que no puedan modificar fachadas para este uso y para uso de propietarios de apartamentos de los edificios multifamiliares de Máximo Gómez.

Sección cuarta: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 597: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecua, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas, manifestándose en la zona de forma general en manzanas de trama compacta, con trama generalmente rectangular de dimensiones 80.0m x 100.0m, calles y aceras amplias que muestran una imagen arquitectónica y urbana fundamentalmente neoclásica y ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera, no existiendo áreas de jardín, aunque sí agradables patios interiores.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 598: Se restringe la elevación de los coeficientes de ocupación de suelo (COS) y de utilización de suelo en la zona, ya que se encuentran por encima de lo permisible con un COS: 0.65 y CUS: 0.91; sólo se pueden elevar, hasta alcanzar la media, en las manzanas 0079, 0080, 0082, 0080, 0081, 0084, 0149, 0151, 0175 y 0190.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.5 Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas

Artículo 599: Excepcionalmente, se permite la construcción de viviendas en las parcelas originadas por la demolición de alguna edificación u otras que queden libres aun y en ambos casos estén por debajo de los 80.0m² (superficie mínima a entregar por Ley) y hasta 40.0m², pero los puntales predominantes de la manzana permitan un diseño que aproveche el espacio creciendo en altura.

Artículo 600: Mantener la forma ortogonal predominante en la zona y ajustarse a la forma de las parcelas que se hayan originado por la demolición de alguna edificación, siempre que esté en el rango permisible de superficie permisible (40.0m² a 150.0m²).

4.4.6 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 601: Respetar las dimensiones y características del espacio libre interior de las parcelas (jardines, pasillos y patios) de aquellas edificaciones que ostenten un valor patrimonial.

Artículo 602: Se prohíbe la construcción de edificaciones o adaptación de espacios para viviendas que puedan generar ciudadelas.

Artículo: Respetar los lotes originales de edificaciones colapsadas parcial o totalmente.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 603: Respetar en las nuevas acciones constructivas la alineación de las edificaciones a nivel de fachada (calle-acera-fachada) en la primera línea, que es la característica predominante para esta zona; por tanto en el tratamiento de cualquier elemento constructivo (cerca, garaje, cierre de un portal, u otros) es obligatorio que simule una fachada que se inserte en el entorno en cuanto a puntal, ritmo de vanos, no transparencia.

Artículo 604: Mantener la medianería existente en las edificaciones con grado de protección I y II, donde la planta no puede ser modificada. Para las edificaciones con grado de protección III y IV puede expresarse solamente en la fachada si es necesario.

4.4.10 Franja de jardín

Artículo 605: Respetar la franja de jardín sólo en aquellas áreas donde se pueda generalizar esta condicional sin afectar los valores patrimoniales o en los casos en que la edificación posea valor patrimonial a pesar de poseer otro tipo de sección de faja como por ejemplo: La casa de la cultura o casa del conde Moré, la Clínica dental de la calle Colón esquina Maceo.

Artículo 606: No se permiten nuevas construcciones con secciones de faja diferente a las predominantes.

Artículo 607: Si existe una edificación sin valor patrimonial con un tipo de sección de faja diferente al resto del entorno edificado este puede modificarse para aumentar el valor del entorno.

4.4.11 Franja de portal

Artículo 608: Respetar la franja de portal sólo en aquellas áreas donde se pueda generalizar esta condicional o ya existan sin afectar los valores patrimoniales, pero nunca las nuevas construcciones expresan el portal en la fachada, pues las zonas de portal establecidas son muy escasas y provienen de

la etapa colonial insertadas en entornos que no asimilan la inserción de nuevos portales, ejemplo:

Colón esquina Plácido, Escuela José Fuerte., Parque “La Libertad”

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo

Artículo 609: Los pasillos laterales y de fondo que se dispongan o encuentren orientados hacia las vías, en la primera línea de fachada de los inmuebles que colindan con el mismo, tienen que respetar los criterios de diseño de dichos inmuebles, integrándose al área y enmascarándose con similares elementos constructivos que los de la fachadas.

Artículo 610: Se restringe la construcción de pasillos laterales y de fondo, que se dispongan o encuentren orientados hacia las vías, en la primera línea de fachada de los inmuebles que colindan con el mismo, sólo a los inmuebles que no tengan grado de protección patrimonial del I al III y cumplan con el artículo anterior.

4.4.13 Retranqueos

Artículo 611: En las construcciones de obras nuevas y reposiciones de inmuebles es imprescindible enmascarar los posibles retranqueos, por cualquier causa, garantizando la construcción de la fachada, en línea de fabricación con el resto de los inmuebles del área.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 612: Mantener el trazado vial actual, que es de 6.0m, que no es más que el heredado desde el desarrollo urbano de la ciudad

4.4.15 Secciones viales

Artículo 613: Mantener la sección vial tradicional existente.

Artículo 614: Respetar los elementos que forman parte de las secciones viales predominantes, consistente en calle-acera-fachada y en menor proporción la de calle-acera-portal.

Artículo 615: No alterar las rasantes de las vías, badenes y contenes para la correcta evacuación de las aguas.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 616: Se prohíbe en esta zona la construcción de parterres.

Artículo 617: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.20m o más y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes.

Artículo 618: En las aceras donde el contén posee una altura por encima de los límites, la realización de peldaños para bajar el nivel deberá ser consultada.

Artículo 619: Se prohíbe la incorporación de peldaños para desniveles en las puestas de acceso de las edificaciones para disminuir el desnivel hacia la acera al salir de la vivienda, estos elementos obstaculizan la circulación. El desnivel debe de producirse en el interior del inmueble.

Artículo 620: Se prohíbe la obstaculización del tránsito peatonal con macetas de plantas ornamentales y canteros para la siembra de jardinería.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 621: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial; excepto las líneas eléctricas de entrada de este servicio a los inmuebles, deben enmascararse en los muros que se encuentren a vista o puedan ocasionar accidentes a colindantes o ubicarse en los predios interiores de las edificaciones.

Artículo 622: No se permite la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales de las edificaciones con grado de protección patrimonial del I al III; mientras que en el resto se restringe a la posibilidad de canalizar, de forma empotrada, el agua generada por el funcionamiento del equipo hacia la el sistema de drenaje pluvial público u otra solución que impida el vertimiento hacia las aceras.

B - Dotaciones de servicio:

De electricidad y comunicación:

Artículo 623: Los metrocontadores y las cajas de entrada del servicio telefónico de los inmuebles se localizan en el interior de estos para que no influyan en el detrimento de las fachadas.

De almacenamiento de basura:

Artículo 624: Construcción y mantenimiento periódico de colectores para el depósito de residuales sólidos en solares yermos estatales próximos al río y próximos a la línea del ferrocarril, respetando sus fajas hidrorreguladoras y de protección sanitaria respectivamente.

Artículo 625: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que disponer depósitos colectivos de almacenamiento de basura que se integren al diseño de los propios inmuebles.

Artículo 626: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos como papeles, envolturas, colillas de cigarro, etc; también se deben disponer en las aceras de aquellas vías donde haya mayor concentración de este tipo de establecimientos, tales como: Martí, Maceo, Clara Barton, Libertadores, Carmen Ribalta, Céspedes y Máximo Gómez.

4.4.19 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

A. Seguridad de la edificación

Artículo 627: Se prohíbe la modificación de rejas originales y la incorporación de nuevas en edificaciones que posean grado de protección I, II

Artículo 628: En las edificaciones con grado de protección III y IV las rejas poseerán un diseño adecuado que armonicen con la sencillez y los materiales de las rejas originales de los inmuebles del entorno.

Artículo 629: La seguridad de las edificaciones no solo pueden lograrse a través de rejas en el exterior, pueden colocarse las mismas en los interiores de la carpintería y los vanos para que no se expresen en la fachada. El buen estado técnico de la carpintería puede prescindir del uso de la reja.

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 630: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos de cada zona. Las edificaciones existentes con grado de protección I, II, y III mantendrán los elementos decorativos y funcionales de la fachada que sean originales sin alteración en el diseño.

Artículo 631: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, esquinas con chaflanes, logias, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, forma de asociación de las edificaciones (medianería predominante), entre otros.

Artículo 632: En las edificaciones de nueva inserción y la remodelación de fachadas en edificaciones con grado de Protección III y IV se prohíbe la repetición de elementos decorativos de edificaciones que provienen de etapas bien definidas de la tipología de las viviendas originales existentes (balaustradas, capiteles, platabandas decoradas, medallones, columnas y pilastras con estrías y capiteles o cualquier otro elemento decorativo salido de la interpretación de elementos originales existentes en la zona).

Artículo 633: Para las nuevas inserciones se permite la reinterpretación moderna de elementos tipológicos clásicos existentes en el área, sin caer en repeticiones, ni diseños rebuscados que puedan confundir la época de construcción de la nueva inserción, donde quede bien definido la modernidad.

Artículo 634: Las nuevas edificaciones deben insertarse a través de diferentes vías en el diseño (la altura, el ritmo de vano, el color, elementos de diseño, relación con la vía y entre edificaciones, entre otros)

Artículo 635: No se expresan en la fachada los materiales que puedan deteriorar, por lo precario y baja calidad de los mismos, la imagen de la zona urbana de valor (zinc, fibrocemento, cartón de techo, acero corrugado en rejas, cartón para carpintería, entre otros).

Artículo 636: Para el cambio de carpintería en edificaciones con grado de protección I y II se prohíbe el cambio de dimensión de los vanos y el uso de materiales no armónicos con el resto de la carpintería.

4.5.1 Cercados.

Artículo 637: En las cercas que se construyan en las áreas donde no sea predominante esta característica sino la de fachada contigua a la acera o a la franja correspondiente de acera, es obligatorio que el diseño tenga un tratamiento de fachada (respetando la altura de los puntales del área y las características morfológicas), aunque actúe como cerca.

Artículo 638: Las cercas pueden contar o no con antepecho, el cual puede oscilar entre 0.60m y 1.00m, con la previa aprobación de los organismos competentes.

Artículo 639: La altura mínima de las cercas es de 1.50m en todas las vistas de la parcela y la máxima es de 1.80m en el frente y laterales hasta la 2^{da} línea de fachada y 2.00m para los fondos y laterales entre edificaciones o parcelas.

Artículo 640: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura máxima permitida es de 1.80m, la cual es igual para ambas calles.

Artículo 641: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos, con la previa aprobación de los organismos competentes (Oficina de Monumentos).

Artículo 642: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental son diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos. En caso de sustitución por el mal estado de la existente, se mantiene el diseño de la original; de no ser posible, se decide el nuevo diseño por parte de la Oficina de Monumentos.

4.5.2 Jardines

Artículo 643: Se permite en los jardines:

La colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc); sólo si los organismos competentes lo autorizan (Oficina de Monumentos).

Artículo 644: Se prohíbe la nueva inserción de jardines en esta zona pues rompe con la asociación entre edificaciones predominantes.

4.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 645: La inserción de portales y medios portales en las edificaciones de nueva ejecución solo se autoriza si el mismo se enmascara en la fachada, a través de la simulación de vanos proporcionales con los existentes en el área, estos pueden quedar abiertos o enmascarados con rejas y barandas.

Artículo 646: Se prohíbe el cierre total o parcial de los portales de uso público.

Artículo 647: Se permite en el portal privado ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales y siempre con el autorizo de las entidades competentes.

4.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 648: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

- a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación.
- b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.

Artículo 649: Se prohíbe el tendido de ropas en los balcones de edificios multifamiliares o viviendas duplex y el almacenamiento de trastos.

4.5.6 Edificios con frente a parques

Artículo 650: En los edificios con frente a parques se prohíbe la pintura de elementos decorativos de su fachada y la incorporación de propaganda gráfica sobre los muros.

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 651: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- d) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta, quedan sujetas a lo predominante en el área en que se emplace.
- e) El puntal promedio del área se respeta y es de 5,5m, por tanto las nuevas inserciones deben ajustarse a este puntal o lograr la altura con más de un nivel insertándose el mismo en las tipologías del entorno, en cuanto a elementos salientes, ritmo de vanos entre otros ya expresados.
- f) La altura total de una obra que se inserte en un solar medianero o de esquina que, a su vez, colinde con un inmueble con Grado de Protección I, nunca sobrepasa la altura de dicho inmueble.
- g) La altura total de una obra que se inserte en un solar medianero o de esquina que, a su vez, colinde con un inmueble con Grado de Protección I o se inserte en un solar en cuyo entorno inmediato (su misma manzana, calle de enfrente o de fondo, etc) existan inmuebles con Grado de Protección I o II, están sujetos a un estudio volumétrico y de imagen urbana específicos.

Artículo 652: Sólo se autoriza la construcción de miradores en edificaciones de más de 15 m y cuyo uso sea público y de carácter social.

Artículo 653: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en sus dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 654: El número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 6 niveles.

Artículo 655: Se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2^{do} nivel , previa consulta con organismos competentes (Oficina de Monumentos y DMPF)

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 656: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa; el puntal interior en ambos casos nunca es menor de 2.40m, previa consulta con organismos competentes (Oficina de Monumentos y Defensa)

Artículo 657: Se prohíbe el uso de sótanos como garajes en la calle Maceo, por considerarse la existencia del boulevard de la ciudad.

Artículo 658: Se prohíbe la erradicación de los sótanos existentes en las edificaciones, por formar parte de las tipologías tradicionales en las mismas.

Artículo 659: La ampliación de la vivienda hacia los sótanos, en los casos que no sean usados para este fin, no pueden expresarse en la fachada en las edificaciones con grado de protección I y II

Artículo 660: Los semisótanos expresan hacia el exterior de la edificación una altura máxima de 1.20m.

4.5.11 Basamentos.

Artículo 661: Respetar los basamentos existentes, estos pueden destacarse y protegerse por el color aplicado en tonos más fuertes, sin llegar a ser muy contrastantes.

Artículo 662: Se prohíbe el enchape de los basamentos y zócalos de las edificaciones con grado de protección I Y II, en las de grado de protección III y IV se coloca tras previa autorización por los organismos competentes

4.5.12 Salientes.

Artículo 663: No se permiten, en planta baja, los salientes fuera de alineación, exceptuando aquellos sectores donde sea característico el uso de escaleras de acceso (de dos o tres pasos) por el elevado nivel de piso terminado.

Artículo 664: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica del área, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustan a esta en cuestión y nunca sobrepasan los 5.0 cm. de proyección.

4.5.13 Logias

Artículo 665: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deben ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en la zona en que se ubican, previa consulta con organismos competentes (Oficina de Monumentos)

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 666: Se autoriza la construcción de balcones en aquellos sectores donde sea predominante esta característica, el vuelo o profundidad y la altura de estos se ajustan a las dimensiones existentes, previa consulta con organismos competentes (Oficina de Monumentos)

Artículo 667: Se permite el cierre total de los balcones y terrazas de uso privado, solo con elementos que permitan transparencia (rejas o ventanas) y previa consulta con organismos competentes (Oficina de Monumentos)

Artículo 668: No se permiten edificios multifamiliares y viviendas duplex:

- a) La construcción de balcones con vuelo hacia la acera si no son predominantes en el área
- b) El cierre total de los balcones (Con muros de cualquier tipo) quedando expresadas como pared ciega de la fachada.

4.5.15 Pasajes.

Artículo 669: No se autoriza la construcción de pasajes. Se mantendrán los ya existentes aunque en las nuevas remodelaciones puede estudiarse la erradicación de los mismos. En los casos de divisiones de viviendas se estudiará el acceso a las mismas a través del interior de estas.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 670: No se permite la construcción de marquesinas o aleros de vuelo mayor a los 40 cm, si los mismos no son predominantes en el área de emplazamiento de la edificación.

Artículo 671: Los aleros se utilizan en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 672: Se permite la colocación de toldos con la previa consulta a los organismos competentes (Oficina de Monumentos y DMPF)

Artículo 673: No se permite la construcción de marquesinas en la zona y las existentes se eliminarán en los momentos oportunos de intervenciones particulares o estatales.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 674: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante las intervenciones en edificaciones de valor, de acuerdo con las restricciones propias de su Grado de Protección.

3.5.18 Medianerías.

Artículo 675: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 676: Se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas por ser predominante en esta zona urbanística.

Artículo 677: Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres, en área de medianería, los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 678: Las edificaciones sociales se destacan con la utilización de pinturas de colores cálidos e intensos o la utilización de varios colores contrastantes.

Artículo 679: Las viviendas deben utilizar pinturas de colores neutros y tonos claros con la posibilidad de acentos en matices próximos del mismo tinte que el principal (carpintería, balcones, etc.).

Artículo 680: Los almacenes, naves, talleres, etc.; deben tratarse con tonos neutros sin acentos que llamen la atención sobre ellos.

Artículo 681: Las dependencias estatales que se encuentren en plantas bajas de edificios de viviendas deben pintarse con el resto del edificio.

Artículo 682: Cuando las plantas bajas de los edificios poseen portales públicos puede acentuarse el color en la línea de fachada retirada.

Artículo 683: En caso que se necesite pintar un zócalo protector más oscuro deberá emplearse un color armónico con el resto del muro. Preferentemente un tono próximo al mismo tinte del color principal.

Artículo 684: No debe aplicarse pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma que este deteriorado sin antes repararlos previamente. Pues esto contribuye a malgastar recursos y esfuerzos y a destacar aún más el deterioro. En última instancia se utilizara pintura económica como es la lechada y siempre en un color neutro sin acentos ni destaques.

Artículo 685: Se prohíbe aplicar pintura sobre:

a) Superficies húmedas, o que tengan cera, polvo, hollín, moho, etc., o presenten desprendimientos de la pintura anterior. Se debe eliminar los letreros desactivados y otros elementos anacrónicos que puedan quedar aún sobre la fachada.

- b) Una superficie que tenga como base otro tipo de pintura que no sirva de base o la nueva sin antes proceder a la preparación o raspado de esta superficie.
- c) Materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como piedra de cantería, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que solo deben ser objetos de limpieza y mantenimientos adecuados.

Artículo 686: Las edificaciones de principios del siglo XIX deben pintarse de la siguiente forma independientemente del uso de la edificación:

- a) En las paredes aplicar tonos muy claros como el rosa, azul colonial y amarillo, casi siempre utilizando lechadas
- b) Los elementos de madera de los techos en azul o verde muy claros.
- c) La carpintería en verde o azul colonial, si aparecen persianas pueden pintarse del mismo color de la carpintería o en blanco
- d) Las herrerías se pintaran de verde mezclado con un poco de negro para quitarle brillantez previa investigación y estudio de color.

Artículo 687: Las edificaciones de la segunda mitad del siglo XIX y hasta el primer tercio del siglo XX deben pintarse como sigue:

- a) Con colores de la gama de cremas, blanco sucio, beige, arena y en general los llamados “colores constructivos”.
- b) Las jambas y molduras de los muros deben trabajarse del mismo color de la pared, no obstante, si se desea intensificar el destaque de estos elementos se aclara el color del muro en un 50%. Para estas edificaciones no se permitirá el uso de colores contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación.
- c) Si se pintan zócalos en los muros, deben tratarse siempre en colores más oscuros, de la misma gama en que se pintan los muros y nunca colores contrastantes.
- d) La carpintería se pinta con pinturas de aceites de colores claros (blancos, brillantes, blanco hueso, marfil y crema), la puerta principal puede distinguirse utilizando colores a fines a los muros, pero más oscuros
- s) La herrería es preferentemente en negro.

Artículo 688: Para las edificaciones contemporáneas, (a partir de los años 40):

- a) Pueden destacarse en general los elementos señalados en la fachada, sobre todo los que avancen, como es el caso de balcones, marquesinas y la estructura pero siempre manteniendo el color principal neutro y claro.

b) Es recomendable siempre emplear combinaciones similares a las que se usaron al diseñar el edificio; en los años 40, la gama de los colores constructivos; en los años 50 hubo combinaciones como blanco o gris plata en los muros con amarillo y azul en los balcones; o gris humo destacando la estructura, con balcones en bermellón o coral, por ejemplo.

c) En los edificios construidos después del Triunfo de la Revolución, es válido utilizar acentos de colores intensos sobre fondos claros, o a veces se tratan franjas horizontales o gráficas de diseño original, si este no fue posteriormente alterado.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 689: La incorporación de mobiliario urbano es el resultado de estudios urbanísticos realizados por organismos competentes.

Artículo 690: Se prohíbe el uso arbitrario de cualquier equipamiento urbano en esta zona de la ciudad: tachos, bancos, luminarias, pérgolas, jardineras, entre otros.

Artículo 691: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumento (nacional o local) o que ostenten grado de protección I y II.

4.5.20 Carteles y señalizaciones

Artículo 692: Las vallas y carteles deberán tener calidad en el diseño, su colocación dependerá de la aprobación de los organismos pertinentes

Artículo 693: Los materiales a utilizar deberán ser duraderos.

Artículo 694: No se permite en la zona:

a) La ubicación de vallas o carteles en paredes o muros en los cuales existan tarjas o monumentos conmemorativos.

b) La ubicación de vallas o carteles que compitan o dañen la sobriedad o el valor del edificio o el entorno en la cual se ubiquen.

Artículo 695: Los carteles, lumínicos o no, no dañan en ningún momento el entorno urbanístico-arquitectónico del lugar.

Artículo 696: Los carteles o vallas no dañan bajo ningún concepto las pinturas murales, frescos o cualquier tipo curioso de terminación en fachadas o interiores.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 697: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Prohibido
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Preferente
Remodelación	Prohibido
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Prohibido
Completamiento o saturación	Restringido
Renovación	Permisible

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 698: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Restringido
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Restringido

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 699: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Restringido
Unificación	Restringido
División	Restringido
Reposición	Restringido
Demolición	Restringido

Artículo 700: Las acciones constructivas que quedan restringidas se refieren la restricción a la tipología I y II y que no rompa con el perfil urbano existente en el área en que se emplace.

Artículo 701: Las edificaciones con tipología constructiva V sólo se permiten cuando tengan un destino turístico, recreativo, comercial o de salud, previa aprobación por los organismos pertinentes y cumpliendo con las regulaciones vigentes.

4.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 702: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones declarados monumentos (nacional o local) o

que tengan valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, sin la consulta y aprobación de los organismos competentes.

4.5.25 División y unificación de viviendas

Artículo 703: Los desgloses y unificaciones solo podrán hacerse cuando no se produzcan alteraciones en fachadas exteriores, siempre que la edificación no posea grado de protección I y II, y las condiciones estructurales de la edificación lo permita

Artículo 704: Se prohíben ampliaciones de todo tipo, unificaciones y construcción de entresijos en aquellas viviendas que ocupan locales concebidos inicialmente para actividades públicas.

4.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 705: En las áreas libres o solares yermos destinados a la construcción de viviendas, tienen preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, viviendas pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo; siempre que las mismas se inserten en el entorno comprometido del área de valor

Artículo 706: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran (presencia de portales o franjas de portales, etc), las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación; siempre que la edificación no posea grado de protección I y II, y las condiciones estructurales de la edificación lo permitan.

Artículo 707: La invasión de la azotea de una inmueble colindante por ampliación parcial de otro se restringe a las condiciones de titularidad de la azotea, la autorización del propietario del inmueble que contenga la azotea a construir y la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 708: Todo inmueble que se pretenda ampliar en altura, tiene en cuenta a sus colindantes; de colindar con un inmueble con grado de protección I, nunca sobrepasa la altura de dicho inmueble.

Artículo 709: Si el inmueble sobre el cual se pretenda ampliar en azotea tiene un nivel, esta nueva ampliación sólo puede tener un nivel.

Artículo 710: Si el inmueble sobre el cual se pretenda ampliar en azotea tiene dos niveles, esta nueva ampliación sólo puede tener dos niveles como máximo.

Artículo 711: En inmuebles con grado de protección III y IV son permisibles las ampliaciones de uno y hasta 2 niveles si estos poseen igual cantidad de niveles, co se permiten ampliaciones que sobrepasen este número.

Artículo 712: Se prohíben ampliaciones en azoteas de inmuebles con grado de protección I y II.

Artículo 713: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, u otros tipos de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal en: las áreas habilitadas para la venta por cuenta propia, siempre que cumplan con los requisitos de diseño establecidos y aprobados por las instituciones competentes

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 714: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones previa aprobación por los organismos pertinentes.

Artículo 715: Los desgloses en distintos niveles, así como accesos a azoteas, construirán la escalera por el interior de la edificación original

4.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 716: Las barbacoas sólo se autorizan con la previa aprobación por los organismos pertinentes, para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta. Se localizan solamente en planta baja donde el puntal lo permita y a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo

Artículo 717: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, fundamentalmente en aquellas zonas donde se dificulte la iluminación y ventilación natural (parcelas compactas o semicompactas) y previa aprobación por los organismos pertinentes.

4.5.29 Garajes y parqueos

Artículo 718: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se pueden autorizar en lugares asignados para estos fines.

Artículo 719: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad cumplen las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas y constructivas de la zona en que se emplacen.

Artículo 720: Se prohíbe en esta zona la construcción de carporch.

Artículo 721: La construcción de garajes en inmuebles con frente a vías de mucho tráfico se podrán autorizar únicamente cuando el acceso al mismo se haga por calles

4.5.31 Demoliciones

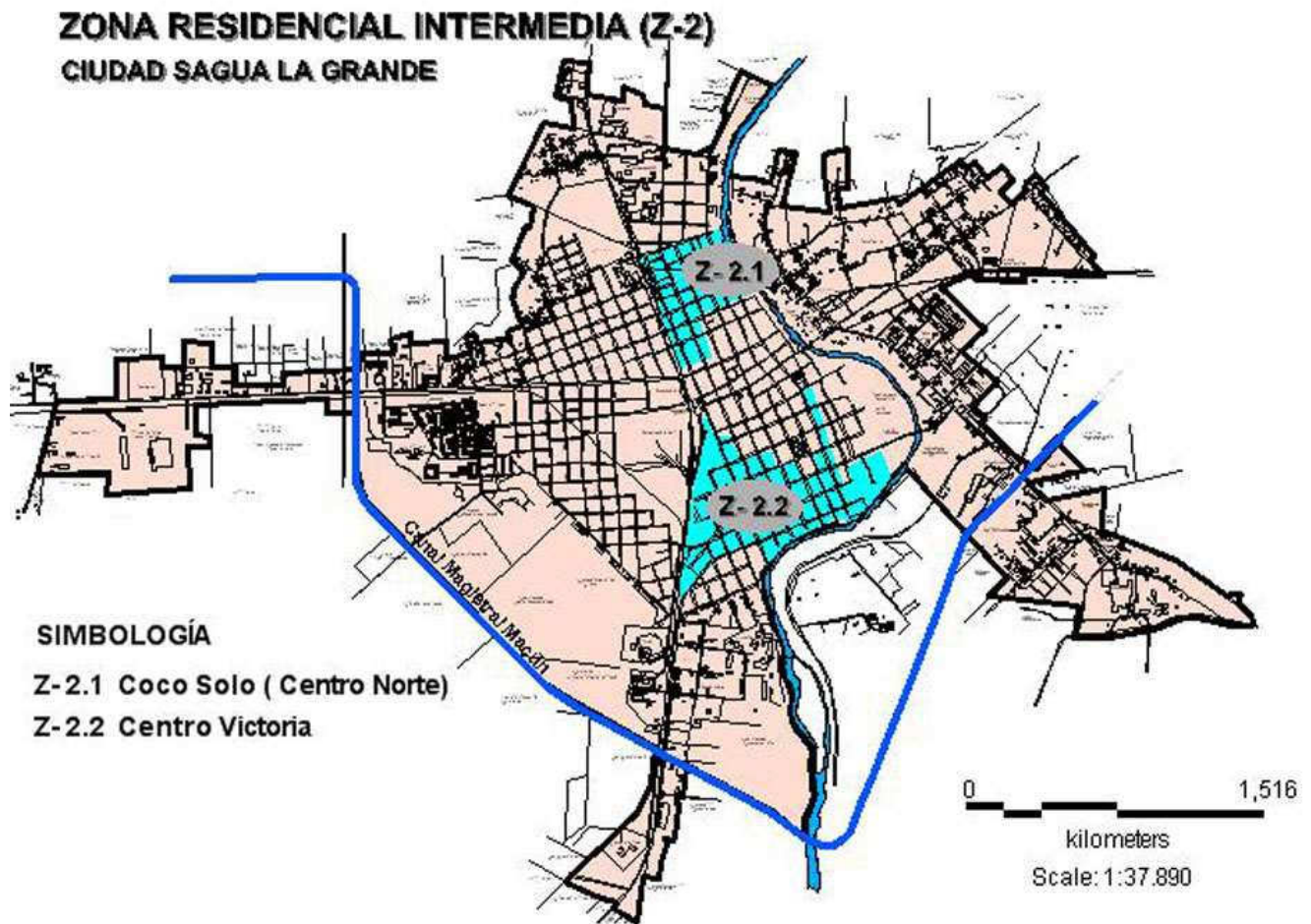
Artículo 722: Los trabajos de demoliciones se autorizan solamente en los siguientes casos:

- e) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- f) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

Artículo 723: Se prohíbe la demolición, bien sea total o parcial:

a) En un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de los organismos competentes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-2)



Z-2.1 COCO SOLO (parte central hasta Pintó)

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la Línea del Ferrocarril y la calle Pintó, por ambos lados hasta la margen oeste del Río Sagua, por donde continúa hasta la intersección con la calle Luís Mesa, desde aquí por la calle Luís Mesa a ambos lados hasta la intersección con la calle Carmen Ribalta, continuando por ambos lados de esta última hasta su intersección con la calle Marta Abreu, desde aquí y hasta la intersección con la calle Máximo Gómez por ambos lados, continuando por el lado norte de la misma hasta la intersección con la Línea del Ferrocarril, el que continúa por mencionada línea hasta su intersección con la calle Pintó.

Z-2.2 CENTRO VICTORIA (Límite del Centro Histórico Urbano hasta límite de la zona periférica)

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la Línea del Ferrocarril con la calle Marta Abreu por el lado sur de esta hasta la intersección con la calle Máximo Gómez, por esta última, excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Clara Barton, desde aquí excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Calixto García, continúa por esta excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Plácido, por esta, excluyendo ambos lados hasta intersección con la calle Céspedes, continuando por la misma excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle General Lee, continúa por esta excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Colón, prosigue por esta calle excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Clara Barton, por donde continua, excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Patria, de aquí continua incluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Carrillo, continuando desde aquí hasta la margen del Río por su lado sureste, continua por esta hasta el encuentro con la calle Máximo Gómez, continúa incluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Brito, incluyendo ambos lados desde esta intersección hasta la intersección de la calle 2ª del Reparto Victoria y la Línea del Ferrocarril y desde este punto y por esta línea hasta la intersección de la misma con la calle Pintó.

Artículo 724 : Existen dos áreas de edificios multifamiliares en la zona Z-2.2 Centro Victoria, una con 4 edificios de 64 apartamentos en la manzana 0224 ubicada en la calle Máximo Gómez y otra con 2 edificios de 48 apartamentos en la manzana 0101 y ubicada en la calle Colon, que se regulan según la zona Z-5 de edificios Multifamiliares.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 725: Se prohíbe la realización de fiestas masivas en áreas de la zona que no estén habilitadas para estas actividades.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 726: Sólo se autoriza, en los terrenos aledaños al río Sagua la Grande, la ejecución de obras o monumentos que mejoren el impacto visual de la imagen que se proyecta en los recorridos en embarcaciones desde el río; siempre que se respete su faja de protección, en el área dispuesta hacia Coco Solo.

Artículo 727: En el área dispuesta hacia Centro Victoria sólo se permite enriquecer los terrenos aledaños al río (fajas hidrorreguladoras) con áreas verdes para la protección del suelo.

4.1.4 Organización y ejecución de obras en frentes fluviales.

Artículo 728: Los frentes de fachadas de los inmuebles o las partes traseras de estas, de la calle Colón y Luz Caballero tienen interés turístico recreativo, por lo que se tratan de forma diferenciada, cumpliendo los requisitos exigidos para actividades turísticas.

4.1.5 Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

Artículo 729: Los residuos sólidos depositados en el fondo del río Sagua la Grande o superficialmente en sus aguas y fajas hidroreguladoras, derivados de saneamientos realizados al afluyente se trasladan a los vertederos municipales oficiales.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 730: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en todas las instalaciones que ocasionen contaminación del aire como:

a) Panaderías: 50m

Artículo 731: Situar áreas verdes con árboles y arbustivas en zonas donde sean carente

Artículo 732: Las chimeneas de las instalaciones como restaurantes, panaderías, dulcerías y otras que generen contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 733: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 734: La disposición de áreas verdes es:

- a) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de instalaciones productivas.
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.
- c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- d) Atenuantes del ruido

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 735: En el caso del río Sagua la Grande, se protege su faja hidrorreguladora con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 736: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

a) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de las manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 737: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre la red vial:

Artículo 738: Se permite la circulación en coches o pachangas de tracción animal por todas las calles o avenidas de la zona, con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 739: Se prohíbe la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales, por presentar red de acueducto que abastece la mayoría de la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación. Se exceptúan los casos que no son abastecidos y con previa aprobación de los organismos competentes (oficina de Acueducto y alcantarillado), para los cuales sí se permite la construcción de pozos hasta tanto no exista otra solución de abasto de agua.

Artículo 740: Prever una red contra incendio, con sus hidrantes, válvulas de cierre y otros aditamentos de operación y control dispuestos en la red; ubicados en lugares de fácil acceso, protegidos y que no sean afectados por derrumbes o incendios de edificaciones cercanas.

Artículo 741: Se prohíbe la construcción de fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente por presentar red de alcantarillado que abastece toda la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.5 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 742: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 743: Estimular el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para desarrollar la

agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300.

Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

3.2.2 Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):

- a) Grado de Protección I: Cárcel Pública
- b) Grado de Protección II: Parque Mausoleo.

3.2.3 Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)

- b) Edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional: Casa Natal de Manuel Ascunce Domenech
- c) Edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Local: Casa Natal de Wifredo Lam

3.2.4 Frentes de calles de alto valor.

- c) Prolongación de las calles Colón, Solís, Carmen Ribalta, Calixto García, Máximo Gómez; hacia el sur y el norte del CHU.

Artículo 744: Las edificaciones de este tipo que se localizan en esta zona son las siguientes:

En la Zona Z-2.1 COCO SOLO

Casino Los Chinos:

Dirección: Céspedes 273 entre Albarrán y Luís Mesa.

Valor: Arquitectónico.

Categorías de patrimonio (de la humanidad, nacional y local).

La casa natal de Wilfredo Lam (manzana 0179) tiene categoría de monumento local

En la Zona Z-2.2 CENTRO VICTORIA

➤ **Logia:**

Dirección: Libertadores 119 entre Máximo Gómez y Calixto García.

Valor: Arquitectónico e histórico.

En este lugar se efectuaban reuniones de la clandestinidad del Movimiento 26 de Julio.

➤ **Antigua Emisora Local, actual vivienda:**

Dirección: Carrillo 141 entre Máximo Gómez y Calixto García.

Valor: Histórico. Primera Emisora Local.

➤ **Terreno contiguo a la Escuela Fidel Arredondo:**

Uso actual: prácticas deportivas pioneriles.

Dirección: Brito entre Peralejo y Carretera del cementerio viejo.

Valor: Histórico. 16 miembros del Ejército Rebelde fueron fusilados, segundo cementerio de la Guerra del 95.

➤ **Vivienda:**

Dirección: Carmen Ribalta entre Brito y Río.

Valor: Histórico y arquitectónico.

Vivienda que perteneció a Aurelio Cruz Bello, escultor y decorador de múltiples edificaciones en la ciudad, vivienda con características eclécticas.

Categorías de patrimonio (de la humanidad, nacional y local).

La casa natal de Manuel Ascunce (manzana 179), actualmente Sede Municipal del Pedagógico, tiene categoría de Monumento Nacional, por lo que en caso de ser objeto de alguna acción constructiva además de cumplir con las regulaciones del sector, deberán regirse por lo establecido en la Ley General de la Vivienda, La Ley N° 2 y el Decreto Ley N° 55 donde se establece la consulta obligatoria a la Comisión de Monumento del nivel que corresponda.

Sección tercera: Usos de Suelo

USO DE SUELO.

Artículo 745: El uso de suelo en esta zona residencial está regulado según se establece a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Permitido
- Parques Permitido
- Servicios Permitido
- Administración Permitido
- Industria Prohibido
- Agricultura Restringido

Artículo 746: Se reserva un área en la zona de la laguna en Centro Victoria, para un área de garajes asociados a inmuebles particulares que se localicen en la zona y que no puedan modificar sus fachadas para este uso por su valor patrimonial; así como para uso de propietarios de apartamentos de los edificios multifamiliares

Sección cuarta: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 747: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecua, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas,

manifestándose en la zona de forma general en manzanas de trama compacta, con trama ortogonal regular de dimensiones variables, calles y aceras amplias que muestran una imagen arquitectónica y urbana fundamentalmente neoclásica y ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera, no existiendo áreas de jardín, aunque sí agradables patios interiores.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 748: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo deben mantenerse ya que se encuentran dentro de lo permisible 0.53 y 0.59, con un 38.22 % de superficie descubierta.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 749: Área total de la parcela: 187 m², Área ocupada: 164,5 m², coeficiente de ocupación y utilización de la parcela: 0,88, relativamente alta, estando en presencia de parcelas semicompactas y compactas.

4.4.5 Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas

Artículo 750: Excepcionalmente, se permite la construcción de viviendas en las parcelas originadas por la demolición de alguna edificación u otras que queden libres aun y en ambos casos estén por debajo de los 80.0m² (superficie mínima a entregar por Ley) y hasta 52.0m² (parcela mínima de la zona), pero los puntales predominantes de la manzana permitan un diseño que aproveche el espacio creciendo en altura.

Artículo 751: Mantener la característica predominante de parcelas regulares, ortogonales, de dimensiones variables; generalmente compactas.

4.4.6 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 752: Respetar las dimensiones y características del espacio libre interior de las parcelas (jardines, pasillos y patios) de aquellas edificaciones que ostenten algún grado de protección patrimonial.

Artículo 753: Respetar el espacio libre interior de las parcelas ya construidas, que presenten entre un 20 y un 30% de superficie descubierta.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 754: Respetar en las nuevas acciones constructivas la alineación de las edificaciones a nivel de fachada: calle-acera-fachada) en la primera línea, que es la característica predominante para esta zona; por tanto en el tratamiento de cualquier elemento constructivo (cerca, garaje, cierre de un portal, u otros) es obligatorio que simule una fachada.

Artículo 755: La franja de portal se encuentra delimitada por la primera y segunda línea de fachada y respeta el ancho o profundidad que predomine en el área donde existe esta condición.

Artículo 756: La franja de jardín se encuentra delimitada por la primera línea de fachada y respeta el ancho o profundidad que predomine en el área donde existe esta condición.

Artículo 757: Mantener la condición de medianería reflejada en fachadas, cuando esto es una característica del área.

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 758: Los pasillos laterales y de fondo que se dispongan o encuentren orientados hacia las vías, en la primera línea de fachada de los inmuebles que colindan con el mismo, tienen que respetar los criterios de diseño de dichos inmuebles, integrándose al área y enmascarándose con similares elementos constructivos que los de la fachadas.

Artículo 759: En las nuevas construcciones y remodelaciones se autoriza la construcción de pasillos laterales solamente en las áreas en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 760: Se permite la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo, siempre que respete el ancho mínimo de los pasillos y no generen visuales a predios ajenos.

4.4.13 Retranqueos

Artículo 761: En las construcciones de obras nuevas y reposiciones de inmuebles es imprescindible enmascarar los posibles retranqueos, por cualquier causa, garantizando la construcción de la fachada, en línea de fabricación con el resto de los inmuebles del área.

Artículo 762: Se permite la construcción de portales privados en el área de retranqueo en zonas donde predomine esta condición y con la previa aprobación de los organismos competentes (DMPF)

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 763: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 764: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-acera-fachada y en menor proporción la de calle-acera-jardín-portal-fachada y calle-acera-portal-fachada.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 765: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.20m o más y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes.

Artículo 766: Se respeta el ancho de parterres, con dimensiones generalmente de 1.20m

Artículo 767: Los parterres se conservan en la calle Brito y se construyen nuevos en la prolongación de la misma

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 768: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial; excepto las líneas eléctricas de entrada de este servicio a los inmuebles, deben enmascararse en los muros que se encuentren a vista o puedan ocasionar accidentes a colindantes o ubicarse en los predios interiores de las edificaciones.

Artículo 769: No se permite la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales de las edificaciones con grado de protección patrimonial del I al III; mientras que en el resto se restringe a la posibilidad de canalizar, de forma empotrada, el agua generada por el funcionamiento del equipo hacia el sistema de drenaje pluvial público u otra solución que impida el vertimiento hacia las aceras.

B - Dotaciones de servicio:

De almacenamiento de basura:

Artículo 770: Construcción y mantenimiento periódico de colectores para el depósito de residuales sólidos

Artículo 771: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos como papeles, envolturas, colillas de cigarro, etc.

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 772: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos de la zona

Artículo 773: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, esquinas con chaflanes, logias, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, forma de asociación de las edificaciones (medianería), entre otros.

4.5.1 Cercados.

Artículo 774: En las cercas que se construyan en las áreas donde no sea predominante esta característica sino la de fachada contigua a la acera o a la franja correspondiente de acera, es obligatorio que el diseño tenga un tratamiento de fachada (respetando la altura de los puntales del área y las características morfológicas), aunque actúe como cerca.

Artículo 775: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas,

mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacies (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos.

Artículo 776: No se permiten las cercas al frente que impidan las visuales al interior de la parcela, o sea se mantiene en ellas la condición de transparencia.

4.5.2 Jardines

Artículo 777: Se permite en los jardines la colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc); en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.

Artículo 778: Se prohíbe la inserción de jardines en las nuevas construcciones de esta zona, cuando esta no sea una característica predominante.

4.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 779: Se permite la construcción de portales en áreas donde no son característicos siempre que en su expresión final se manifieste la característica morfológica predominante en las fachadas de la zona (puntales, proporción de vanos, elementos decorativos, dinteles, etc.)

Artículo 780: Se permite la construcción específica de portales o medios portales en las áreas en que predomine esta condicional.

Artículo 781: Solo se autoriza el cierre de portales y medios portales en los lugares en que resulte conveniente para mejorar la alineación y/o en dependencia de las características del área, visto en previa inspección técnica y siempre que no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

4.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 782: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

- a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación.
- b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.

4.5.5 Esquinas con chaflanes

Artículo 783: El área de chaflán tiene que mantenerse ante cualquier acción constructiva que se ejecute en la edificación; incluso si se crece en niveles sobre los muros que lo contengan.

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 784: La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta, quedan sujetas a lo predominante en el área en que se emplace.

Artículo 785: La altura de las edificaciones se corresponde con la predominante en cada cuadra.

Artículo 786: El puntal mínimo permisible es de 2.40 m y el máximo de 6.00 m, para las áreas más cercanas al centro mientras que en el resto puede llegar a 9.0m.

Artículo 787: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes, respetan en los dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 788: En los lugares donde predomine el pretil se respeta esta condición.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 789: El número máximo de pisos estará condicionado por el perfil de la cuadra que se analice; no obstante el número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 4 niveles, con previo Estudio de localización.

4.5.12 Salientes.

Artículo 790: No se permiten, en planta baja, los salientes fuera de alineación, exceptuando aquellos sectores donde sea característico el uso de escaleras de acceso (de dos o tres pasos) por el elevado nivel de piso terminado.

Artículo 791: Se permite la construcción de salientes (platabandas, guardapolvos, cornisas, zócalos, etc), si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

4.5.13 Logias

Artículo 792: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deben ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en la zona en que se ubican.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 793: Se autoriza la construcción de balcones en aquellos sectores donde sea predominante esta característica, la cual no se generaliza aun (sólo existe casuísticamente), el vuelo o profundidad y la altura de estos se ajustan a las dimensiones existentes.

Artículo 794: La proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60 m al exterior de la línea de fachada.

Artículo 795: No se permite el cierre total de los balcones con muros de cualquier material, quedando expresadas como pared ciega de la fachada.

Artículo 796: Solo se permite el cierre total de los balcones y terrazas de uso privado, con elementos que permitan transparencia (rejas).

4.5.15 Pasajes.

Artículo 797: En manzanas medinas y grandes que no estén totalmente urbanizadas y con coeficientes de ocupación y utilización de suelo bajos, se permite la construcción de pasajes para el mejor aprovechamiento del interior de las manzanas en funciones públicas que sean compatibles con esta área residencial.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 798: Los aleros se utilizan en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excede los 0,60 metros para que se consideren como tales, y su forma puede ser plana o curva (con apoyo o voladizas), en posición horizontal, inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo con la característica predominante del área a emplearse.

Artículo 799: Se permite la colocación de toldos en aquellas fachadas dispuestas a grandes cargas solares y no tener otra protección, previa aprobación de los organismos competentes

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 800: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 801: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

4.5.18 Medianerías.

Artículo 802: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial del área en cuestión.

Artículo 803: Se mantiene la condición de medianería y/o paredes contiguas en las áreas en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 804: No se permite la construcción de pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que estos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada de modo que queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra en estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 metros y 1.50 metros.

4.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 805: Garantizar o respetar la servidumbre de paso necesaria para que el propietario de un inmueble sin salida a la vía pública acceda a esta por otra propiedad vecina, fundamentalmente en aquellas manzanas donde se aproveche su interior en la construcción de nuevos inmuebles.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 806: Se deben utilizar colores neutros y tonos claros con la posibilidad de acentos en matices próximos del mismo tinte que el principal.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 807: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumento (nacional o local) o que ostenten algún grado de protección.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 808: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Restringido
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Preferente
Remodelación	Restringido
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Permisible
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Permisible

Artículo 809: Se permite la ampliación de las viviendas en usufructo gratuito de la calle Calixto García entre General Lee y Carrillo (manzana donde se encuentra el centro nocturno “El Olimpo”), hasta alinearse, en la primera y segunda línea de fachada con la primera vivienda ejecutada la ampliación, permitiendo jardín y portal. Para separar dichas ampliaciones de la colindancia externa (vivienda mencionada que fue ampliada y viviendas traseras al centro nocturno) se respeta una acera de 1.20m en ambos lados, al igual que en sus frentes; esta última delimitando las viviendas de un espacio libre reservado para futuras acciones como parqueo de bicicletas, área de descanso y ocio u otra compatible.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 810: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Restringido

Artículo 811: Se prohíbe autorizar y ejecutar intervenciones a nivel arquitectónico en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos; en tales casos sólo procede a la conservación y mantenimiento de los inmuebles hasta tanto se relocalicen hacia zonas sin vulnerabilidades.

Artículo 812: Se permite en la zona:

- a) La utilización de la tipología arquitectónica II, viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a tres plantas, ocupando parcelas de dimensiones variables.
- b) La inserción de la tipología arquitectónica III en el sector, edificios multifamiliares de viviendas, no medianeros, de tres y más plantas en lugares con previo estudio de localización.

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 813: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible
División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 814: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la IV según las características del lugar de la intervención.

Artículo 815: Las edificaciones con tipología constructiva V sólo se permiten cuando tengan un destino turístico, recreativo, comercial o de salud, previa aprobación por los organismos pertinentes y cumpliendo con las regulaciones vigentes.

Artículo 816: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Artículo 817: Se permite la utilización de las cubiertas presentes en las tipologías constructivas desde la I hasta la IV, con las siguientes condicionales:

- a) En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra, en caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como zinc y asbesto cemento, estas se enmascaran con la utilización de pretil, si el perfil de del área lo permite.

Artículo 818: Procede en las zonas, previo acuerdo común entre las partes, demostración técnica de su posible ejecución y la aprobación del organismo competente:

- a) Construir una nueva vivienda en la azotea de viviendas individuales o edificios multifamiliares.
- b) La ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas en los que cada planta constituya una vivienda individual o las que integren un edificio multifamiliar/de apartamentos) que se encuentren construidas a partir del segundo nivel de una edificación.
- c) La división de viviendas, siempre que las dimensiones y forma de la edificación lo favorezca y con el objetivo de liquidar la copropiedad de sus propietarios (de existir más de uno) o para separar uno o más convivientes del núcleo familiar.
- d) Se permiten las ampliaciones y nuevas construcciones de obras estatales en el 2^{do} nivel de otras instalaciones estatales o sobre viviendas particulares.

4.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 819: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones declarados monumentos (nacional o local) o que tengan valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, sin la consulta y aprobación de los organismos competentes.

4.5.25 División y unificación de viviendas

Artículo 820: Se autoriza la división y unificación de viviendas, siempre que proceda técnicamente y cumpla con la tramitación correspondiente.

3.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 821: Se reservan para la construcción de viviendas dúplex, pareadas y/o biplantas los solares yermos existentes, cada modalidad en dependencia de las características de la zona y terreno disponible.

Artículo 822: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran (presencia de portales o franjas de portales, etc), las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 823: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal dentro del límite de las parcelas de quien las solicita y sin afectar jardines, espacios públicos o en las áreas comunes habilitadas estudiadas o creadas.

Artículo 824: No se permiten las ampliaciones hacia los aleros, pasillos laterales, de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas con frente a la calle que cambie sus funciones.

Artículo 825: La nueva construcción y ampliación en azotea permite el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua etc.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 826: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones siempre que en todos los casos, sean del tipo ornamental decorativo y previa aprobación por los organismos pertinentes (DMPF y Oficina de Monumento)

4.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 827: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, fundamentalmente en aquellas zonas donde se dificulte la iluminación y ventilación natural (parcelas compactas o semicompactas).

Artículo 828: Se permite la construcción de barbacoas y mezanines teniendo en cuenta que el puntal promedio en esta zona asimila alturas mínimas para dos niveles, siempre y cuando no se exprese en la fachada o se le dé un tratamiento de diseño que se adecue al perfil de la cuadra.

4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos

Artículo 829: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se autoriza en lugar destinado para este fin y son de uso de los residentes de viviendas con algún valor patrimonial que no puedan modificar fachadas.

Artículo 830: Se autoriza la construcción de garaje o carporch dentro del área de la parcela, independiente o formando parte de las viviendas.

4.5.31 Demoliciones

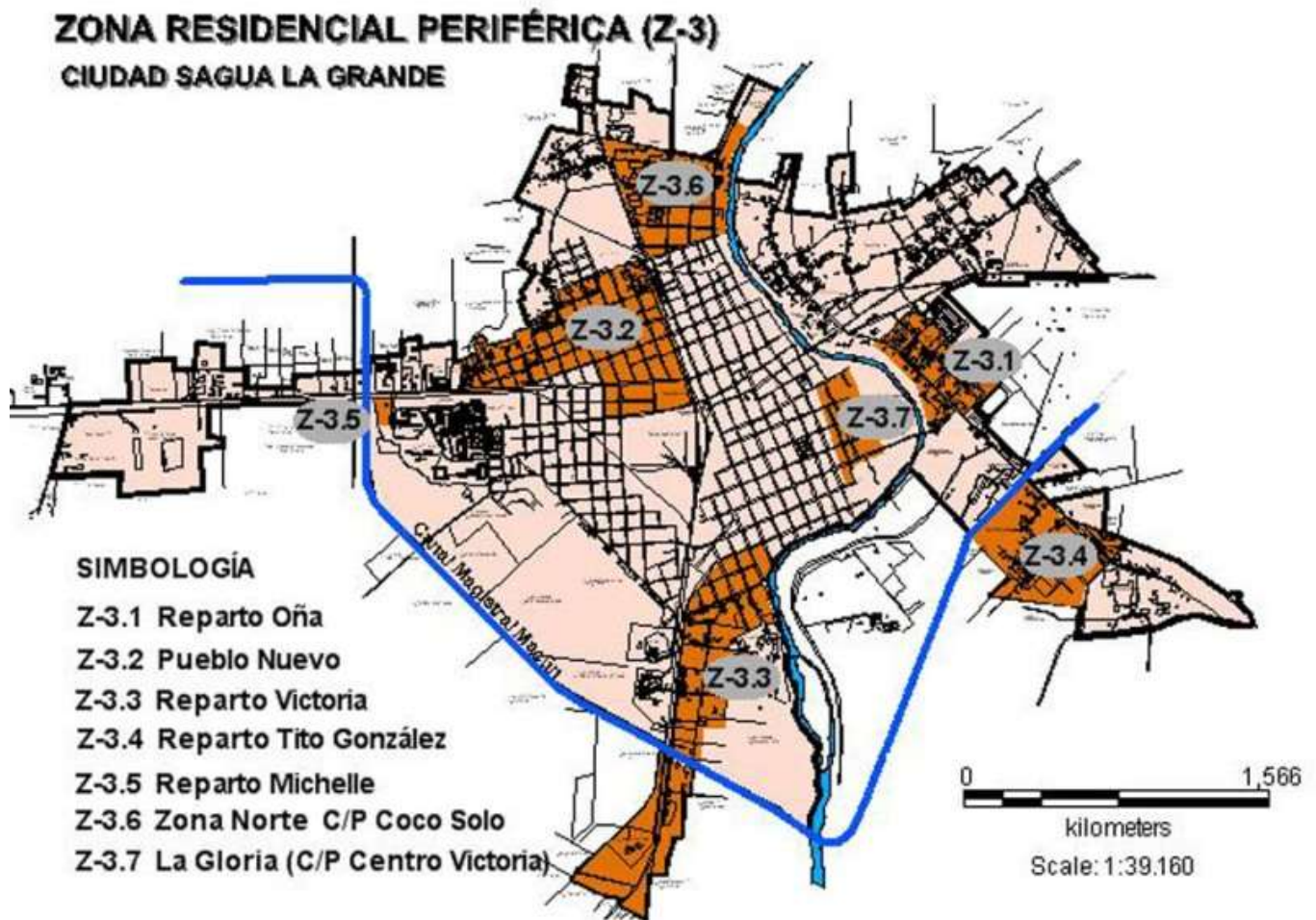
Artículo 831: Los trabajos de demoliciones en edificaciones con interés patrimonial, se autorizan solamente en los siguientes casos:

- e) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- f) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

Artículo 832: Se prohíbe la demolición, bien sea total o parcial:

- a) En un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de los organismos competentes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-3)



Z-3.1 REPARTO OÑA

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la calles Antonio Finalet y Avenida 2ª, por esta última a ambos lados hasta la intersección con la calle B, por esta a ambos lados y hasta la intersección con Avenida 6ª, continúa por esta última y ambos lados hasta la intersección con la calle Antonio Finalet, desde aquí y por ambos lados hasta la intersección con la calle Carrillo, continuando por esta a ambos lados hasta la intersección con el Callejón Hortaliza, y desde este punto hasta la intersección de las calles Antonio Finalet y Avenida 2ª.

Z-3.2 PUEBLO NUEVO

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la Calzada de Backer y el Callejón Picasso, por esta última a ambos lados hasta intersección con la calle Heredia, continúa por esta calle a ambos lados, hasta la intersección con la calle Dulce, por esta y a ambos lados hasta la intersección con campo, continuando una línea imaginaria hasta la intersección con la calle Igualdad, desde este punto y ambos lados de

esta hasta su intersección con la calle Heredia, continuando por ella a ambos lados hasta la intersección con la calle 10 de Octubre, a partir de este punto una línea imaginaria hasta la intersección de la calle Roloff con el Estero, continúa por este, hasta su intersección con la calle Aguilera, por esta última y ambos lados hasta la intersección con la Calzada de Oña, por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Quintín Bandera, continuando a ambos lados de esta hasta la intersección con la calle Luís Mesa, prosigue por ambos lados de la misma hasta la intersección con la Calzada de Backer, el que continúa a ambos lados hasta la intersección con el Callejón Picasso.

Z-3.3 REPARTO VICTORIA

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles 2ª del Reparto Victoria y Brito, por esta última excluyendo ambos lados hasta la intersección con la calle Máximo Gómez, continúa por esta excluyendo ambos lados hasta la intersección con la margen sureste del Río, continuando por esta hasta la intersección con la prolongación de la calle 2ª (Reparto Victoria), prosigue a ambos lados hasta la intersección con la calle B, por esta y ambos lados hasta intersección con la calle 3ª , continúa a ambos lados hasta la intersección con campo por este, hasta la intersección con la calle 4ª, a partir aquí, y a través de una línea imaginaria se une con la Vaquería Uriarte, continuando esta hasta su intersección con el internado de primaria Filiberto Rivero, el que prosigue hasta su intersección con las calle 2ª y Brito.

Z-3.4 REPARTO TITO GONZÁLEZ

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la prolongación de la calle 4ª del Reparto Tito González y el Canal Magistral, por el lado sur de este y hasta la intersección con la calle Antonio Finalet, continúa por ambos lados de esta, hasta intersección de las calles Triángulos y A, continúa por esta última y ambos lados hasta la prolongación de la calle 4ª , continuando a ambos lados de esta hasta su intersección con el Canal Magistral.

Z-3.5 REPARTO MICHELLE

DERROTERO

Partiendo del Canal y calle 21 del Reparto 26 de Julio, por su lado sur hasta la intersección de esta con la calle 28, continúa por esta por su lado oeste hasta la intersección con la calle 27, continuando por el lado norte de la mencionada calle hasta la intersección con el Canal, por donde continúa, hasta la intersección con la calle 21.

Z-3.6 BARRIO COCO SOLO (a partir de la calle Pintó)

Partiendo de la intersección de la Línea del Ferrocarril y la calle Simón Bolívar, a ambos lados hasta de esta hasta la intersección con la calle Colón, continúa por esta calle a ambos lados, hasta la

intersección con el Matadero Lorenzo González, a partir de este hasta la margen oeste del Río, continúa por ella hasta la intersección con la calle Pintó, prosigue por esta excluyendo ambos lados, hasta la intersección con la Línea del Ferrocarril, el que continúa por esta línea hasta su intersección con la calle Simón Bolívar.

Z-3.7 BARRIO LA GLORIA (a partir de la calle Estrada Palma y Clara Barton hasta el río)

Partiendo de la intersección de las calles Patria y Clara Barton, por ambos lados de esta última hasta la intersección con la calle República, continúa por esta a ambos lados hasta la intersección de las calles Prolongación de Jardín y Carrillo, continuando una línea imaginaria hasta la intersección de las calles Brito y Estrada Palma, por esta última a ambos lados hasta la intersección con la calle Libertadores, prosigue por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Patria, continuando a ambos lados hasta la intersección con la calle Clara Barton.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 833: No se permite el vertido de basura, desperdicios o escombros en el estero o en la faja de protección sanitaria del mismo.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 834: Sólo se autoriza, en los terrenos aledaños al río Sagua la Grande y el Estero el enriquecimiento de los terrenos aledaños (fajas hidrorreguladoras) con áreas verdes para la protección del suelo.

Artículo 835: La faja de protección del Canal Magistral Macun se mantiene libre de obstáculos y construcciones incompatibles con esta importante obra hidráulica.

4.1.5 Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

Artículo 836: Los residuos sólidos depositados en el fondo del río Sagua la Grande o superficialmente en sus aguas y fajas hidrorreguladoras; así como en el Estero, derivados de saneamientos realizados se trasladan a los vertederos municipales oficiales.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 837: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en todas las instalaciones que ocasionen contaminación del aire como:

a) Panaderías: 50m

Artículo 838: Las chimeneas de las instalaciones como restaurantes, panaderías, dulcerías y otras que generen contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de

50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

Artículo 839: Situar áreas verdes con árboles y/o arbustivas en la Calzada de Oña, Calzada de Beacker y calle Antonio Finalet.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 840: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias que viertan grasa en sus residuales (servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras), tanto estatales como las actividades autorizadas para el sector no estatal.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 841: La disposición del áreas verdes es:

- a) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de instalaciones productivas
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.
- c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- d) Atenuantes del ruido.

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 842: En el caso del río Sagua la Grande y el Canal Magistral Macun, se protegen su faja hidrorreguladora y de protección respectivamente, con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 843: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

- a) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de las manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red vial:

Artículo 844: Se permite la circulación en coches o pachangas de tracción animal por todas las calles o avenidas de la zona, con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario; excepto por la Calzada de Beacker desde Aguilera hasta la Entrada del Reparto 26 de Julio.

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 845: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 846: Se prohíbe la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales en las áreas del Reparto Oña (Z-3.1), de Pueblo Nuevo (Z-3.2) y del Michelle (Z-3.5), por presentar redes de acueducto que abastecen a las mismas; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación. Se exceptúan los casos que se localicen en las áreas del Reparto Victoria (Z-3.3) y del Reparto Tito González (Z-3.4), para los cuales sí se permite la construcción de pozos hasta tanto no exista otra solución de abasto de agua, ya que carecen de las redes de acueducto necesarias; teniendo siempre la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 847: Se prohíbe la construcción de fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente por presentar red de alcantarillado que la abastece, sólo en las áreas del Reparto Oña (Z-3.1) y del Michelle (Z-3.5); en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación. En el resto de las áreas las redes se encuentran incompletas por lo que se permiten estas soluciones hasta tanto no exista otra forma de evacuar los residuales; teniendo siempre la aprobación de los organismos competentes.

Sobre la red eléctrica.

Artículo 848: Se debe respetar la faja de protección de la subestación eléctrica de Agramonte, de 1.0m contados a partir de la cerca perimetral.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.5 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 849: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 850: Estimular el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

3.2.2 Inmuebles con Grado de protección (I, II, III y IV). (Ver Anexo 2):

3.2.3 Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)

Edificaciones o ambientes de interés municipal para proponer como monumento local, según el inventario de los monumentos aislados, de la arquitectura vernácula y el patrimonio azucarero:

- Escuela 9 de Abril (colonia española): Calzada de Backer (valor arquitectónico).
- Clínica Yaniz actual círculo social de la Fábrica de Bujías (valor Arquitectónico)

3.2.3 Conjuntos sujetos a protección.

- a) Reparto Oña.
- b) Reparto Victoria.
- c) Batey del CAI Antonio Finalet

3.2.4 Frentes de calles de alto valor.

- a) Calzada de Backer desde Zayas hasta 10 de Octubre.
- b) Calzada de Oña entre Flor Crombet y Zayas.

3.2.4 Centros de barrios.

- b) Cabildo de San Francisco de Asís en el Consejo Popular Pueblo Nuevo.

Sección tercera: Usos de Suelo.

Artículo 851: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permisible
Comercial	Permisible
Servicios	Permisible
Administración	Permisible
Espacios públicos	Permisible
Agricultura	Permisible
Industrias	Prohibido

Sección cuarta: Estructura urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 852: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecua, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas, manifestándose de forma general:

- a) En el área de Rpto Oña, el Rpto Victoria, Barrio Coco Solo y el Rpto Tito González, por grandes manzanas, generalmente de formas irregulares y dimensiones variables. Con presencia de áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parqueos y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas de forma y dimensiones variables, con edificaciones

entre 1 y 2 niveles. Predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX y la tipología arquitectónica I y II.

b) En el área del Barrio Pueblo Nuevo, Rpto Michelle y Barrio La Gloria, por manzanas cerradas y de forma regular y ortogonales.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 853: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo promedio de la zona son bajos **0.25** y **0.29**, con un 78.94 % de superficie desocupada, razón por la cual deben elevarse más en determinadas áreas, ya que se encuentran por debajo de lo permisible.

Artículo 854: La relación entre la superficie ocupada de la manzana y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo del **0.24** en Z-3.1 Reparto Oña, **0.29** en Z-3.2 Pueblo Nuevo, **0.22** en Z-3.3 Reparto Victoria, **0.15** en Z-3.4 Tito González, **0.07** en Z-3.5 Reparto Michelle, **0.44** en Z-3.6 parte Norte de Coco Solo y **0.32** en Z-3.7 Barrio La Gloria, así como también el CUS, **0.27**, **0.31**, **0.24**, **0.18**, **0.11**, **0.46** y **0.45** respectivamente, por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

4.4.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas

Artículo 855: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, deberán cumplir con el 30 % descubierto como mínimo.

Artículo 856: El % de superficie desocupada en las manzanas, según muestreo es de **83.49** en Z-3.1 Reparto Oña, **61.62** en Z-3.2 Pueblo Nuevo, **86.03** en Z-3.3 Reparto Victoria, **87.61** en Z-3.4 Tito González, **85.31** en Z-3.5 Reparto Michelle, **71.33** en Z-3.6 parte Norte de Coco Solo y **77.2** en Z-3.7 Barrio La Gloria,

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 857: La relación entre la superficie ocupada de la parcela y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo entre **0.34 y 0.56**, **0.42 y 0.69** (Z-3.3 Reparto Victoria), **0.18 y 0.24** (Z-3.4 Tito González) así como también el CUS (COS muy similar a CUS), por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación de la parcela, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

4.4.5 Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas

Artículo 858: Según los tamaños de las parcelas, las mismas son aprovechadas en la construcción de:

- a) Viviendas duplex en las parcelas que estén por debajo de los 80.0m² (superficie mínima a entregar por Ley) y hasta 50.0m² (parcela mínima de la zona)
- b) Viviendas individuales, duplex, pareadas o biplantas en parcelas de 80.0m² hasta 150.0m²
- c) Viviendas pareadas o biplantas en parcelas de 150.0m² hasta 375.0m² (parcela máxima de la zona en Z-3.4 Tito González)
- d) Construcción de obras estatales compatibles con los usos de la zona y según especificaciones de Proyecto.

Artículo 859: Mantener la característica predominante de parcelas de forma rectangular.

4.4.6 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 860: Respetar el espacio libre interior de las parcelas ya construidas, que presenten entre un 20 y un 30% de superficie descubierta.

Artículo 861 : Existen un área de edificios multifamiliares en la zona Z-3-2 Pueblo Nuevo, con 3 edificios de 4 niveles con 72 apartamentos en la manzana 0259 y 8 edificios de 3 niveles con 48 apartamentos en la manzana 0313, ubicada en la Calzada de Backer e/ Lactret y Quintín Banderas, que se regulan según la zona Z-5 de edificios Multifamiliares.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 862: Respetar la segunda línea de fachada donde predomina el portal, la cual se encuentra en las áreas de Pueblo Nuevo (Z-3.2) y Reparto Victoria (Z-3.3)

Artículo 863: Solamente se autoriza el retiro de las nuevas construcciones hacia el interior de la parcela siempre que se justifique por la importancia de la obra.

4.4.10 Franja de jardín.

Artículo 864: En la franja de jardín se respeta un ancho mínimo de 2,50 m o 3.00 m, según el predominante en cada lugar.

Artículo 865: Se admite la localización de jardines con un ancho que se encuentre entre los 2.00 m y los 4.00 m de la línea de fabricación, cuando la manzana donde se localiza la edificación ya existan otros y no sea caracterizada por el medio portal o el portal corrido.

Artículo 866: Si la vivienda se encuentra retirada a una distancia mayor de la anteriormente regulada, el jardín puede ocupar toda esta área frente a la vivienda o darle un uso compatible en el espacio regulado como jardín y la fachada, pudiendo ser un carpocho, una ampliación de la vivienda para ponerla en línea de fabricación con los colindantes, etc.

4.4.11 Franja de portal.

Artículo 867: El ancho de la franja de portal se tomará por las medidas existentes en la manzana con un mínimo de 2.00 m. Lo mismo se analiza para la altura del portal donde se permite un mínimo de 2.40 m y el máximo que se alcanza es de 3.50 m.

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 868: Se permite la construcción de pasillos laterales y de fondo siempre que sean características propias del área que se trabaje.

Artículo 869: Se permite la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales ó de fondo siempre que se respete el ancho mínimo de pasillos, así como el cuidado de no dejar visuales directa a las ventanas de los vecinos colindantes.

4.4.13 Retranqueos

Artículo 870: Los retranqueos pueden salvarse con cercas que contribuyan a rescatar la línea de fabricación perdida.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 871: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m el mínimo y el máximo de 7.00 m.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 872: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-acera-fachada y en menor proporción la de calle-acera-jardín-portal-fachada y calle-acera-portal-fachada.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 873: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.00m o más a ambos lados de la vía y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes. En caso de no estar construidas se respeta la faja de la misma.

Artículo 874: Los parterres no son la característica principal de este sector, solamente se encuentran bien definidos a todo lo largo de la Calzada de Backer, donde se respeta esta condicional.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 875: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial encontrarse hacia predios interiores de las edificaciones o en los muros dispuestos dentro de su propia parcela que no ocasionen daños a colindantes.

B - Dotaciones de servicio:

De almacenamiento de basura:

Artículo 876: Construcción y mantenimiento periódico de colectores para el depósito de residuales sólidos en Reparto Pastorita

Artículo 877: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos como papeles, envolturas, colillas de cigarro, etc

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

4.5.1 Cercados.

Artículo 878: Se admite el cercado de las edificaciones siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Pueden construirse muretes de 0,60 metros de altura máxima sobre los cuales descansan las rejas o vallas de hierro, estructuras y vallas metálicas lisas con calados suficientes para lograr transparencia a través de ellas.
- b) Pueden emplearse balaustradas a manera de antepecho si su altura total contando con la base no excede de 1.20 metros.
- c) Pueden realizarse cierres transparentes sin murete hasta 1,80 metros como máximo, medido a partir del nivel de la cerca.

4.5.2 Jardines

Artículo 879: Se permite en los jardines la colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc), previa solicitud y aprobación del organismo competente.

4.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 880: Se mantiene la línea de portales existentes en la manzana y pueden construirse portales corridos y medios portales tanto de uso público como privado, siempre tomando en consideración que estas sean características del lugar.

Artículo 881: Se autoriza el cierre de portales y medios portales en edificaciones que establezcan como condicional la existencia de jardín y en lugares que resulte conveniente para mejorar la alineación. En todos los casos y aunque teóricamente el portal puede ser cerrado siempre que se cumpla lo anterior, la decisión definitiva está en dependencia de las características de la calle y cuadra vista en previa inspección técnica.

Artículo 882: Solo se permite el cierre de portales cuando no afecte directa ó indirectamente a colindantes, debiendo presentar la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 883: Igualmente puede procederse a la autorización del cierre de portales en edificaciones formadas en manzanas en las que estas no constituyen su caracterización.

Artículo 884: Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas simultáneamente y no incumpla en el resto de los artículos planteados anteriormente.

Artículo 885: Se mantiene la línea de portales existentes en la manzana 0358 (Z-3.4 Tito González) y pueden construirse portales corridos y medios portales tanto de uso público como privado, siempre tomando en consideración que estas sean características del lugar.

4.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 886: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

- a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación o sin ser característico, se pudiera generalizar.
- b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 887: No se permite la ampliación en niveles de viviendas ó instalaciones que afecten la tipología característica de la zona, predominantemente de hasta 2 niveles.

Artículo 888: La altura mínima interior permisible para las construcciones es de 2.30 m y la exterior es variable, fijada por la altura predominante en el lugar donde se realiza la acción constructiva.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 889: El número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 3 niveles, si el puntal característico del área en cuestión lo permite.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 890: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa, no siendo esta una característica de la zona.

4.5.12 Salientes.

Artículo 891: Los salientes no se permiten, en planta baja, fuera de alineación y si los inmuebles se encuentran a menos de 1.0m.

Artículo 892: Se permite la construcción de salientes (platabandas, guardapolvos, cornisas, zócalos, etc), si no rompe con la imagen característica del área; las alturas y proyecciones se ajustan al área en

cuestión y nunca sobrepasan los 60 cm de proyección. En el caso de la Calzada de Backer desde Zayas a Flor Crombet

4.5.13 Logias

Artículo 893: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deben ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en la zona en que se ubican.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 894: Se autoriza la construcción de balcones en aquellos sectores donde sea predominante esta característica, el vuelo o profundidad y la altura de estos se ajustan a las dimensiones existentes.

Artículo 895: Los balcones que se utilizan en las fachadas con portal al frente del terreno tendrán como sobresaliente en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m y las fachadas laterales destacan no menor de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 896: Si existe jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excede de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección. En estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2.00 metros del lindero de separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

Artículo 897: Sólo se permite el cierre de balcones y terrazas con elementos que permitan transparencias (rejillas o ventanas).

4.5.15 Pasajes.

Artículo 898: En manzanas medianas y grandes que no estén totalmente urbanizadas y con coeficientes de ocupación y utilización de suelo bajos, se permite la construcción de pasajes para el mejor aprovechamiento del interior de las manzanas en funciones públicas que sean compatibles con esta área residencial.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 899: Es preferible la utilización de marquesinas en las fachadas, a la altura de los niveles de piso superiores o las azoteas; su saliente no excede los 0,60 metros para que se consideren como tales, y su forma puede ser plana o curva (con apoyo o voladizas), en posición horizontal, inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo con la característica predominante del área a emplearse.

Artículo 900: Se permite la colocación de toldos en aquellas fachadas dispuestas a grandes cargas solares y no tener otra protección.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 901: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 902: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

3.5.18 Medianerías.

Artículo 903: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada área en cuestión.

Artículo 904: Se admite la separación de paredes medianeras si no ocasiona daños a colindantes y no existe interés patrimonial en las edificaciones. En tales caso puede expresarse esta separación en las fachadas si esto fuera lo común en el área en que se encuentra, en caso contrario debe enmascarse en fachada.

Artículo 905: Se permite la construcción de viviendas individuales ó pareadas para mejor aprovechamiento del suelo.

4.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 906: Garantizar o respetar la servidumbre de paso necesaria para que el propietario de un inmueble sin salida a la vía pública acceda a esta por otra propiedad vecina, fundamentalmente en aquellas manzanas donde se aproveche su interior en la construcción de nuevos inmuebles.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 907: Se permiten variaciones de colores y matices en las edificaciones, excepto en las que tengan regulaciones específicas como Cupet e instalaciones de Servicio y en la Calzada de Backer

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 908: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de los inmuebles emplazados en la Calzada de Beacker desde Zayas a Flor Crombet.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

3.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 909: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Permisible
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Obligatorio

Remodelación	Permisible
Refuncionalización	Permisible
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Preferente

Artículo: Respetar las características urbanas de esta zona residencial, en la cual predomina la Tipología Urbanística II.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 910: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

Artículo 911: Se prohíbe autorizar y ejecutar intervenciones a nivel arquitectónico en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos; en tales casos sólo procede a la conservación y mantenimiento de los inmuebles hasta tanto se relocalicen hacia zonas sin vulnerabilidades.

Artículo 912: Respetar las características arquitectónicas de esta zona residencial, en la cual predomina la Tipología Arquitectónica tipo V.

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 913: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible
División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 914: En el caso de las nuevas construcciones se permite la tipología constructiva I, II, III, IV y V, estando esta última restringida según el tipo de cubierta.

Artículo 915: Se emplean los materiales de construcción típicos de las tipologías constructivas permisibles.

Artículo 916: Procede en todas las zonas residenciales cuyas regulaciones específicas lo permitan, previo acuerdo común entre las partes, demostración técnica de su posible ejecución y la aprobación del organismo competente:

- a) Construir una nueva vivienda en la azotea de viviendas individuales o edificios multifamiliares.
- b) La ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas en los que cada planta constituya una vivienda individual o las que integren un edificio multifamiliar/de apartamentos) que se encuentren construidas a partir del segundo nivel de una edificación
- c) La división de viviendas, siempre que las dimensiones y forma de la edificación lo favorezca y con el objetivo de liquidar la copropiedad de sus propietarios (de existir más de uno) o para separar uno o más convivientes del núcleo familiar.
- d) Se permiten las ampliaciones y nuevas construcciones de obras estatales en el 2^{do} nivel de otras instalaciones estatales o sobre viviendas particulares.

Artículo 917: Se permite la construcción de espacios públicos y sus dimensiones son marcadas por el lugar donde se decida su construcción.

4.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 918: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones que tengan valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, sin la consulta y aprobación de los organismos competentes, en tal caso se encuentran aquellas situadas en la Calzada de Beacker desde Zayas hasta Flor Crombet.

4.5.25 División y unificación de viviendas

Artículo 919: Se autoriza la división y unificación de viviendas, siempre que proceda técnicamente y cumpla con la tramitación correspondiente.

3.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 920: Se permiten las construcciones y ampliaciones en azoteas hasta un tercer nivel, siempre que mantengan la tipología característica del sector, se mantenga la tipología constructiva de las edificaciones y las características morfológicas del inmueble a ampliar.

Artículo 921: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal dentro del límite de las parcelas de quien las solicita y sin afectar jardines, espacios públicos o en las áreas comunes habilitadas estudiadas o creadas.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 922: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, ya sean expuestas (en pasillos o fachadas) o en cajas de escaleras, siempre que se integren al diseño del inmueble, no ocasionen afectaciones a colindantes o a propietarios de pisos inferiores y no rompan la línea de fabricación predominante, previa consulta y aprobación de los organismos competentes.

4.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 923: Las barbacoas sólo se autorizan para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta. Se localizan solamente en planta baja donde el puntal lo permita.

Artículo 924: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, fundamentalmente en aquellas zonas donde se dificulte la iluminación y ventilación natural (parcelas compactas o semicompactas).

4.5.29 Garajes, carporch y parqueos

Artículo 925: Se autoriza la construcción de garaje o carporch dentro del área de la parcela, independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 926: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se pueden autorizar en zonas determinadas para este fin.

4.5.31 Demoliciones

Artículo 927: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente; excepto en la Calzada de Beacker desde Zayas hasta Flor Crombet, por el interés patrimonial de esta área.

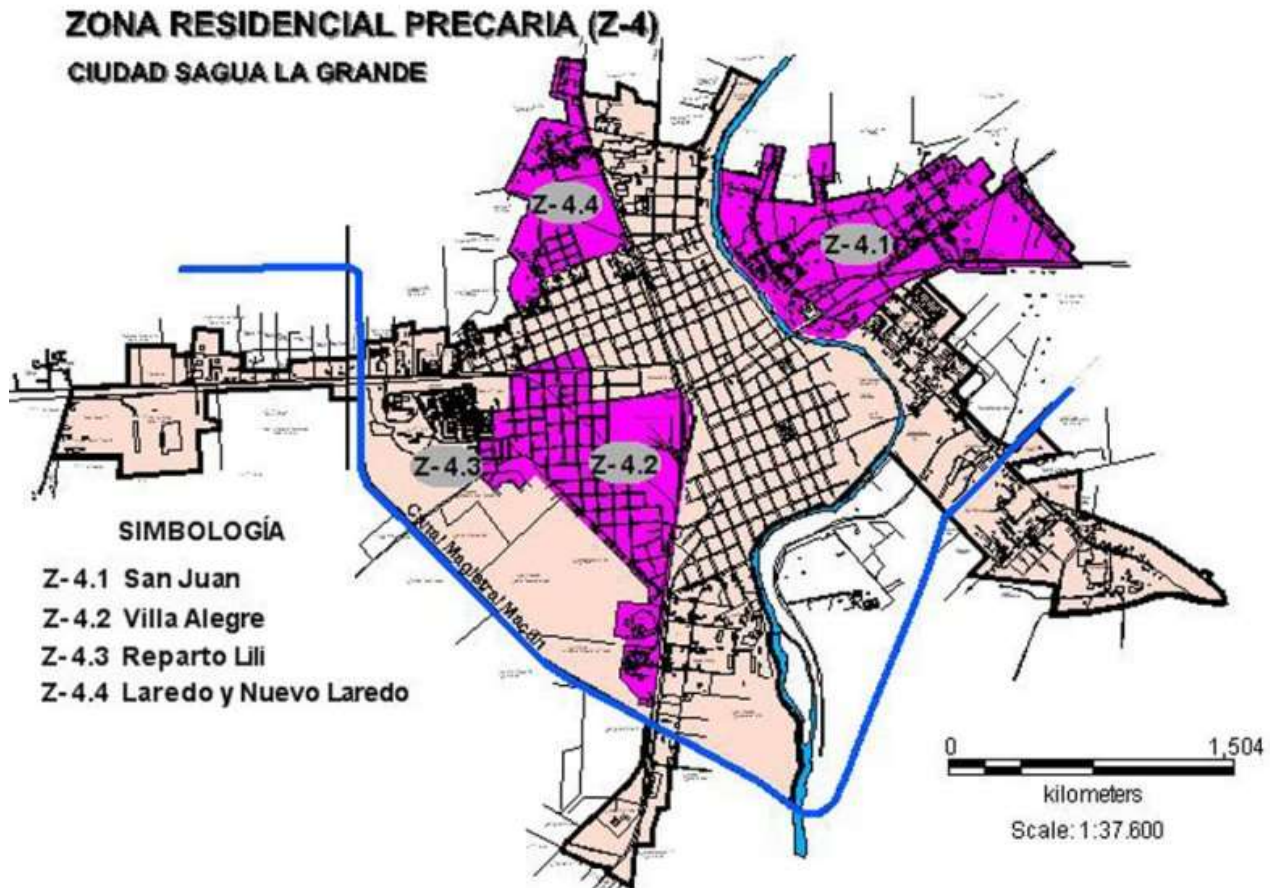
Artículo 928: Los trabajos de demoliciones en edificaciones con interés patrimonial, se autorizan solamente en los siguientes casos:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

Artículo 929: Se prohíbe la demolición, bien sea total o parcial:

- a) En un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de los organismos competentes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-4)



Z-4.1 SAN JUAN (Abarca Reparto Fidencio, Reparto Fanjul, Reparto Robau, Reparto General Nodarse)

DERROTERO

Partiendo de la intersección de la calle Hermanos Borrón y el Callejón San Ignacio, por este a ambos lados, hasta la intersección con la calle 24 de Febrero, continúa por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle Goicuría, prosigue a ambos lados hasta la intersección con la calle Veteranos, continuando por esta hasta la intersección con la calle B, prosigue a ambos lados hasta la intersección con la calle 2ª, a ambos de esta última, continua hasta la intersección con la calle C, donde prosigue por esta a ambos lados hasta la intersección con la calle 4ª, para posteriormente continuar con una línea imaginaria hasta la intersección de las calles Avenida 9 de Abril y Pastora, continuando por esta última a ambos lados hasta la intersección con la calle Primos Bonet, por esta última a ambos lados hasta la intersección con la calle Antonio Finalet, punto que se une a través de una línea imaginaria hasta la margen este del Río a la altura de la calle Primos Bonet, continuando por esta margen, hasta la altura de la intersección de la calle Hermanos Borrón y Callejón San Ignacio, se excluye el tramo de calle comprendida entre el Puente y la calle 24 de Febrero a ambos lados.

Z-4.2 VILLA ALEGRE

DERROTERO

Partiendo de la intersección las calles Igualdad y Luis Mesa, por el lado sur de esta última, hasta la intersección con la calle Roloff, por esta a ambos lados, hasta la intersección con la Calzada de Oña, prosigue por esta excluyendo ambos lados, hasta la intersección con la Línea del Ferrocarril que se encuentra detrás de la Estación Central , continúa por esta línea férrea hasta la intersección con el Canal Magistral, punto que se une a través de una línea imaginaria con la parte posterior de la Fábrica de Bujías, a partir de aquí prosigue la línea imaginaria hasta la intersección del Callejón 4 de Villa Alegre con La Trocha, continúa a ambos lados de esta hasta la intersección con la calle Igualdad, para continuar a ambos lados hasta la intersección con la calle Luís Mesa.

Z-4.3 REPARTO LILI

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles 22 y 29 del Reparto 26 de Julio, hasta la intersección de las calles Situé y Estrada por su lado sur, continúa por esta última, hasta la intersección de las calles 18 y 33, prosigue por ambos lados de esta última hasta su intersección con la calle 22, y de aquí continúa por su lado este hasta la intersección con la calle 29.

Z-4.4 BARRIO PUEBLO NUEVO (Laredo y Nuevo Laredo)

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles R y 3ª del Reparto Laredo, por esta última y a ambos lados, hasta la intersección con la Línea del Ferrocarril, continúa por esta vía, hasta la intersección con el Estero, desde aquí y por él, hasta la intersección con la calle Roloff, por esta a ambos lados, hasta la intersección con la calle 2ª, por esta a ambos lados hasta la intersección con la calle R por donde continúa a ambos lados hasta su intersección con la calle 3ª.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 930: Sólo se autoriza, en los terrenos aledaños al río Sagua la Grande el enriquecimiento de los terrenos aledaños (fajas hidrorreguladoras) con áreas verdes para la protección del suelo.

Artículo 931: No se permite el vertido de basura, desperdicios ó escombros en las fajas de protección de la línea del ferrocarril; con este fin se construyen supiaderos o se utilizan los tanques o carritos de comunales contando con la autorización de esta entidad.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 932: Sólo se autoriza, en los terrenos aledaños al río Sagua la Grande el enriquecimiento de los terrenos aledaños (fajas hidrorreguladoras) con áreas verdes para la protección del suelo

4.1.4 Organización y ejecución de obras en frentes fluviales. (Ley de Costa)

Artículo 933: Los frentes fluviales de las instalaciones como el Club Náutico o las partes traseras de estas, de la calle Colón desde Albarrán hasta Avellaneda y Luz Caballero desde Martí hasta Albarrán tienen interés turístico recreativo; por lo cual deben tener el tratamiento que este tipo de áreas amerita.

4.1.5 Organización de la ciudad en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

Artículo 934: Los residuos sólidos depositados en el fondo del río Sagua la Grande o superficialmente en sus aguas y fajas hidroreguladoras, derivados de saneamientos realizados se trasladan a los vertederos municipales oficiales.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 935: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en todas las instalaciones que ocasionan contaminación del aire como:

- a) Panaderías: 50m
- b) Fábrica de conservas La Favorita: 50m

Artículo 936: Las chimeneas de las instalaciones como restaurantes, panaderías, dulcerías y otras que generen contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

Artículo 937: Situar áreas verdes con árboles y/o arbustivas en la Calzada de Oña, Calzada de Beacker y carretera hacia Santa Clara.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 938: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 939: La disposición del áreas verdes es:

- a) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de instalaciones productivas
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.
- c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- d) Atenuantes del ruido.

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 940: En el caso del río Sagua la Grande, se protege su faja hidrorreguladora con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

4.1.11 La protección de recursos agropecuarios

Artículo 941: Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

- a) Los cultivos de ciclo corto, teniendo en cuenta que la actualización de contratos es cada 5 años.
- b) La siembra de forestales y frutales en áreas no edificables, siempre que no dañen redes técnicas u otras obras cercanas al área en que se emplacen.

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 942: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

- a) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red vial:

Artículo 943: Se permite la circulación en coches o pachangas de tracción animal por todas las calles o avenidas de la zona, con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario.

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 944: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 945: Se permite la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales en todas las áreas de la zona, por no contar con redes de acueducto que abastezcan a las mismas en su totalidad; Se exceptúan de esto sólo los inmuebles que puedan conectarse a la red existente, la cual en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Artículo 946: Se permite utilizar soluciones de tratamiento individual de residuales sólidos como: fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente, en viviendas particulares y entidades estatales en todas las áreas de la zona, por no contar con redes de alcantarillado que abastezcan a las mismas en su totalidad, hasta tanto se busquen otras soluciones colectivas; se exceptúan de esto sólo los inmuebles que puedan conectarse a la red existente, la cual en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Sobre la red eléctrica.

Artículo 947: Se debe respetar la faja de protección de la subestación eléctrica de Villa Alegre, de 1.0m contados a partir de la cerca perimetral.

4.1.16 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 948: Crear las condiciones para la recepción de todo el recurso reciclado en el centro de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, y acondicionar una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

4.1.18.5 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 949: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 950: Estimular el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300.

Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

3.2.3 Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)

- Escuela Manuel Ascunce Doménech: 24 de febrero 19 e/ Fraternidad y Libertad (valor Histórico y Arquitectónico).
- Escuela 9 de Abril (colonia española): Calzada de Backer (valor arquitectónico).

3.2.4 Centros de barrios.

- a) Cabildo de Santa Bárbara en el Consejo Popular Villa Alegre.

Sección tercera: Usos de Suelo.

Artículo 951: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permisible
Comercial	Permisible
Servicio	Permisible
Administración	Permisible
Agricultura	Permisible
Espacios públicos	Permitido
Industria	Prohibido

Sección cuarta: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 952: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecua, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas, manifestándose de forma general:

a) En la zona de San Juan y el área de Laredo, por grandes manzanas, generalmente de formas irregulares y dimensiones variables. Con presencia de áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parqueos y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas de forma y dimensiones variables, con edificaciones entre 1 y 2 niveles. Predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX y la tipología arquitectónica I y II.

b) En el área del Reparto Lily, Villa Alegre y Nuevo Laredo por manzanas cerradas y de forma regular y ortogonales, caracterizadas por estar parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica IV y V. Se respeta el proyecto elaborado para la urbanización de estas.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 953: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo promedio de la zona son bajos **0.32** y **0.33**, con un 72.43 % de superficie desocupada, razón por la cual deben elevarse más en determinadas áreas, ya que se encuentran por debajo de lo permisible.

Artículo 954: La relación entre la superficie ocupada de la manzana y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo del **0.21** en Z-4-1 San Juan, **0.48** en Z-4-3 Rpto Lili, **0.41** en Z-4-2 Villa Alegre y **0.18** en Z-4-4 Nuevo Laredo y Laredo, así como también el CUS **0.2**, **0.45**, **0.43** y **0.23** respectivamente, por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

Artículo 955: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, no deben disminuir su superficie libre (30 %) porque se encuentran ya por debajo del área descubierta mínima permisible.

Artículo 956: El % de superficie desocupada en las manzanas, según muestreo en la zona Z-4 es de **72.43**, en Z-4-1 San Juan **89.9**, en Z-4-2 Villa Alegre es de **62.58**, en Z-4-3 Reparto Lili es de **50.98** y en Z-4-4 Laredo y Nuevo Laredo es de **86.26**.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 957: La relación entre la superficie ocupada de la parcela y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo entre **0.34 y 0.56** (Z-4.1 San Juan y Z-4.3 Rpto Lili), **0.41 y 0.68** (Z-4.2 Villa Alegre), **0.15 y 0.21** (Z-4.4 Laredo), **0.36 y 0.51** (Z-4.4 Nuevo Laredo), así como también el CUS (COS muy similar a CUS), por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación de la parcela, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores, en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

4.4.5 Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas

Artículo 958: Según los tamaños de las parcelas, las mismas son aprovechadas en la construcción de:

- a) Viendas duplex en las parcelas que estén por debajo de los 80.0m² (superficie mínima a entregar por Ley) y hasta 40 m² (parcela mínima de las áreas (Z-4.2 Villa Alegre y Z-4.3 Rpto. Lili)
- b) Viviendas individuales, duplex, pareadas o biplantas en parcelas de 80.0m² hasta 150.0m²
- c) Viviendas pareadas o biplantas en parcelas de 150.0m² hasta 200.0 m² (parcela máxima de las áreas Z-4.2 Villa Alegre, Z-4.3 Rpto. Lili y Z-4.4 Nuevo Laredo), 355.0m² (parcela máxima del área Z-4.1 San Juan)
- d) Construcción de obras estatales compatibles con los usos de la zona y según especificaciones de Proyecto.

Artículo 959: Mantener la forma característica de parcelas regulares de forma rectangular.

4.4.6 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 960: Respetar el espacio libre interior de las parcelas ya construidas.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 961: Respetar la alineación de las edificaciones que predomina es a nivel de calle, acera, jardín, portal y fachada; calle, acera y fachada y calle, acera, portal y fachada lo cual se respeta en las nuevas acciones constructivas.

Artículo 962: Se debe respetar la línea de fabricación y de fachada predominante en los lugares donde se realicen acciones constructivas. Solamente se autoriza el retiro de las nuevas construcciones hacia el interior de la parcela siempre que se justifique por la importancia de la obra.

4.4.10 Franja de jardín.

Artículo 963: En la franja de jardín se respeta un ancho mínimo de 3.00 m y 2,50 m según el predominante en cada lugar.

Artículo 964: Si la vivienda se encuentra retirada a una distancia mayor de la anteriormente regulada, el jardín puede ocupar toda esta área frente a la vivienda o darle un uso compatible en el espacio regulado como jardín y la fachada, pudiendo ser un carpocho, una ampliación de la vivienda para ponerla en línea de fabricación con los colindantes, etc

4.4.11 Franja de portal.

Artículo 965: El ancho de la franja de portal se toma por las medidas existentes en la manzana con un mínimo de 2.00 m. Lo mismo se analiza para la altura del portal donde se permite un mínimo de 2.40 m y el máximo que se alcanza es de 3.50 m.

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 966: Se permite la construcción de pasillos laterales y de fondo siempre que sean características propias del área que se trabaje.

Artículo 967: Se permite la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales ó de fondo siempre que se respete el ancho mínimo de pasillos, así como el cuidado de no dejar visuales directa a las ventanas de los vecinos colindantes.

4.4.13 Retranqueos

Artículo 968: Los retranqueos pueden salvarse con cercas que contribuyan a rescatar la línea de fabricación perdida.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 969: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m en mínimo y el máximo de 7.00 m.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 970: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-acera-fachada y en menor proporción la de calle-acera-jardín-portal-fachada y calle-acera-portal-fachada.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 971: Las aceras no pueden ser menores de 1.00 m a ambos lados de la vía.

Artículo 972: Se respeta la faja de la acera en caso de que esta no exista.

Artículo 973: En las cuadras donde la sección vial lo permita y no haya una clara definición en cuanto al trazado de las calles, se tiene en cuenta establecer esta faja de acuerdo a las condiciones específicas de cada lugar y guiándose siempre por la prolongación de las que ya existan.

Artículo 974: Los parterres no son la característica principal de este sector, pero puede considerarse su inclusión en la Calzada de Oña.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 975: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben enmascarse en las fachadas, retirarse en las cubiertas evitando el contacto visual o encontrarse hacia predios interiores de las edificaciones.

B - Dotaciones de servicio:

De almacenamiento de basura:

Artículo 976: Construcción y mantenimiento periódico de colectores para el depósito de residuales sólidos.

Artículo 977: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen los residuos.

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

4.5.1 Cercados.

Artículo 978: Se permite la construcción de cercas siempre que se utilicen materiales duraderos y cumplan con lo establecido en las regulaciones generales.

Artículo 979: No se permiten las cercas al frente que impidan las visuales al interior de la parcela, o sea se obliga en ellas la condición de transparencia.

4.5.2 Jardines

Artículo 980: Se admite la localización de jardines con un ancho que se encuentre entre los 2.00 m y los 4.00 m de la línea de fabricación, cuando en la manzana donde se localiza la edificación ya existan otros y no sea caracterizada por el medio portal o el portal corrido en el lugar donde puede acondicionarse este espacio.

Artículo 981: Si la vivienda se encuentra retirada a una distancia mayor de la anteriormente regulada el jardín puede ocupar toda esta área frente a la vivienda o colocar en esta diferencia carpocho u otros elementos móviles.

Artículo 982: Se permite en los jardines la colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc), previa solicitud y aprobación del organismo competente.

4.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 983: Se mantiene la línea de portales existentes y pueden construirse portales corridos y medios portales, tanto de uso público como privado, siempre tomando en consideración que estas sean características del lugar.

Artículo 984: Se autoriza el cierre de portales y medios portales en edificaciones que establezcan como condicional la existencia de jardín y en lugares que resulte conveniente para mejorar la alineación. En todos los casos y aunque teóricamente el portal puede ser cerrado siempre que se cumpla lo anterior, la decisión definitiva está en dependencia de las características de la calle y cuadra, vista en previa inspección técnica.

Artículo 985: Sólo se permite el cierre de portales cuando no afecte directa ó indirectamente a colindantes, debiendo presentar la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 986: Igualmente puede procederse a la autorización del cierre de portales en edificaciones formadas en manzanas en las que estas no constituyen su caracterización.

Artículo 987: Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas simultáneamente y no incumpla en el resto de los artículos planteados anteriormente.

Artículo 988: Los cierres de portales tanto en planta baja como en otros niveles, deben respetar la tipología de la edificación de que se trata y de las características constructivas del portal a cerrar propiamente dicho.

4.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 989: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

- a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación o sin ser característico, se pudiera generalizar.
- b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 990: No se permite la ampliación en niveles de viviendas ó instalaciones que afecten la tipología característica de la zona, predominantemente de hasta 2 niveles.

Artículo 991: La altura mínima interior permisible para las construcciones es de 2.30 m y la exterior es variable, fijada por la altura predominante en el lugar donde se realice la acción constructiva.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 992: El número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 3 niveles, condicionado por el perfil de la cuadra que se analice.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 993: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

4.5.12 Salientes.

Artículo 994: Los salientes no se permiten, en planta baja, fuera de alineación, si los inmuebles se encuentran a menos de 1.0m.

4.5.13 Logias

Artículo 995: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deben ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en la zona en que se ubican.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 996: En caso de edificaciones con fachada directa a la acera la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60 m.

Artículo 997: Los balcones que se utilizan en las fachadas con portal al frente del terreno tienen como sobresaliente en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m y las fachadas laterales destacan no menos de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 998: Si existe jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección. En estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2.00 metros del lindero de separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

Artículo 999: Sólo se permite el cierre de balcones y terrazas con elementos que permitan transparencias (rejas o ventanas).

4.5.15 Pasajes.

Artículo 1000: En manzanas medianas y grandes que no estén totalmente urbanizadas y con coeficientes de ocupación y utilización de suelo bajos, se permite la construcción de pasajes para el mejor aprovechamiento del interior de las manzanas en funciones públicas que sean compatibles con esta área residencial.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1001: Es preferible la utilización de marquesinas en las fachadas, a la altura de los niveles de piso superiores o las azoteas; su saliente no excede los 0,60 metros para que se consideren como tales, y su forma puede ser plana o curva (con apoyo o voladizas), en posición horizontal, inclinada o

construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo con la característica predominante del área a emplearse.

Artículo 1002: Se permite la colocación de toldos en aquellas fachadas dispuestas a grandes cargas solares y no tener otra protección.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 1003: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 1004: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

4.5.18 Medianerías.

Artículo 1005: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada área en cuestión.

Artículo 1006: Se admite la separación de paredes medianeras si no ocasiona daños a colindantes y no existe interés patrimonial en las edificaciones. En tales caso puede expresarse esta separación en las fachadas si esto fuera lo común en el área en que se encuentra, en caso contrario debe enmascararse en fachada.

Artículo 1007: Se permite la construcción de viviendas individuales ó pareadas para mejor aprovechamiento del suelo.

4.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 1008: Garantizar o respetar la servidumbre de paso necesaria para que el propietario de un inmueble sin salida a la vía pública acceda a esta por otra propiedad vecina, fundamentalmente en aquellas manzanas donde se aproveche su interior en la construcción de nuevos inmuebles.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 1009: Se permiten variaciones de colores y matices mates en las edificaciones, excepto en las que tengan regulaciones específicas como instalaciones de Servicio y tengan algún valor patrimonial

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 1010: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones de protección o preservación patrimonial.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1011: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Permisible
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Refuncionalización	Permisible
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Preferente

Artículo 1012: Se permite la refuncionalización del área emplazada en la Calzada de Oña desde Quintín Banderas hasta Ríos, permitiendo la construcción de área libre para la colocación de escaleras al segundo nivel y el acondicionamiento de jardines, de tal forma que se logre una alineación en la primera línea de fachada con la vivienda que hace esquina en la calle Quintín Banderas. En estos cambios se respeta la faja de la acera pública a construir.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1013: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

Artículo 1014: Se prohíbe autorizar y ejecutar acciones a nivel arquitectónico de remodelación, reconstrucción y rehabilitación en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos; en tales casos sólo procede la conservación hasta tanto se relocalicen las obras hacia zonas sin vulnerabilidades.

Artículo 1015: Respetar las características arquitectónicas de esta zona residencial, en la cual predomina la Tipología Arquitectónica II y IV.

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1016: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible

División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 1017: En el caso de las nuevas construcciones se permite la tipología constructiva I, II, III, IV y V, estando esta última restringida al tipo de cubierta a utilizar.

Artículo 1018: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Artículo 1019: En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra, en caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como zinc y asbesto cemento se enmascara con la utilización de pretil si el perfil de la zona lo permite.

Artículo 1020: En los lugares donde predomine el pretil se respeta esta condición.

Artículo 1021: Procede en todas las zonas residenciales cuyas regulaciones específicas lo permitan, previo acuerdo común entre las partes, demostración técnica de su posible ejecución y la aprobación del organismo competente:

- a) Construir una nueva vivienda en la azotea de viviendas individuales o edificios multifamiliares.
- b) La ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas en los que cada planta constituya una vivienda individual o las que integren un edificio multifamiliar/de apartamentos) que se encuentren construidas a partir del segundo nivel de una edificación
- c) La división de viviendas, siempre que las dimensiones y forma de la edificación lo favorezca y con el objetivo de liquidar la copropiedad de sus propietarios (de existir más de uno) o para separar uno o más convivientes del núcleo familiar.
- d) Se permiten las ampliaciones y nuevas construcciones de obras estatales en el 2^{do} nivel de otras instalaciones estatales o sobre viviendas particulares.

Artículo 1022: Se permite la construcción de espacios públicos y sus dimensiones son marcadas por el lugar donde se decida su construcción.

Artículo 1023: En todos los trabajos o proyectos de ampliación de la zona de Laredo y Nuevo Laredo se deben insertar áreas para su uso como espacio público (plaza, micro parque, área de juegos infantiles o deportivas).

4.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 1024: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones de interés Patrimonial.

4.5.25 División y unificación de viviendas

Artículo 1025: Se autoriza la división y unificación de viviendas, siempre que proceda y con la tramitación correspondiente.

4.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 1026: Se permiten las construcciones y ampliaciones en azoteas hasta un tercer nivel, siempre que mantengan la tipología característica del sector, se mantenga la tipología constructiva de las edificaciones y las características morfológicas del inmueble a ampliar.

Artículo 1027: Se reservan para la construcción de viviendas los solares yermos emplazados en la zona que no se encuentren ubicados en los radios de contaminación de las diferentes industrias del territorio.

Artículo 1028: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal dentro del límite de las parcelas de quien las solicita y sin afectar jardines, espacios públicos o en las áreas comunes habilitadas estudiadas o creadas

Artículo 1029: No se permiten las ampliaciones hacia los aleros, pasillos laterales, de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas con frente a la calle, que cambie sus funciones.

Artículo 1030: La nueva construcción y ampliación en azotea permite el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, Tanques de agua etc.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 1031: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, ya sean expuestas (en pasillos o fachadas) o en cajas de escaleras, siempre que se integren al diseño del inmueble, no ocasionen afectaciones a colindantes o a propietarios de pisos inferiores y no rompan la línea de fabricación predominante.

4.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 1032: Las barbacoas sólo se autorizan para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta. Se localizan solamente en planta baja donde el puntal lo permita y a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo

Artículo 1033: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, fundamentalmente en aquellas zonas donde se dificulte la iluminación y ventilación natural (parcelas compactas o semicompactas).

4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos:

Artículo 1034: Se autoriza la construcción de garaje o carpocho dentro del área de la parcela, independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 1035: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se pueden autorizar en lugar destinado para este fin.

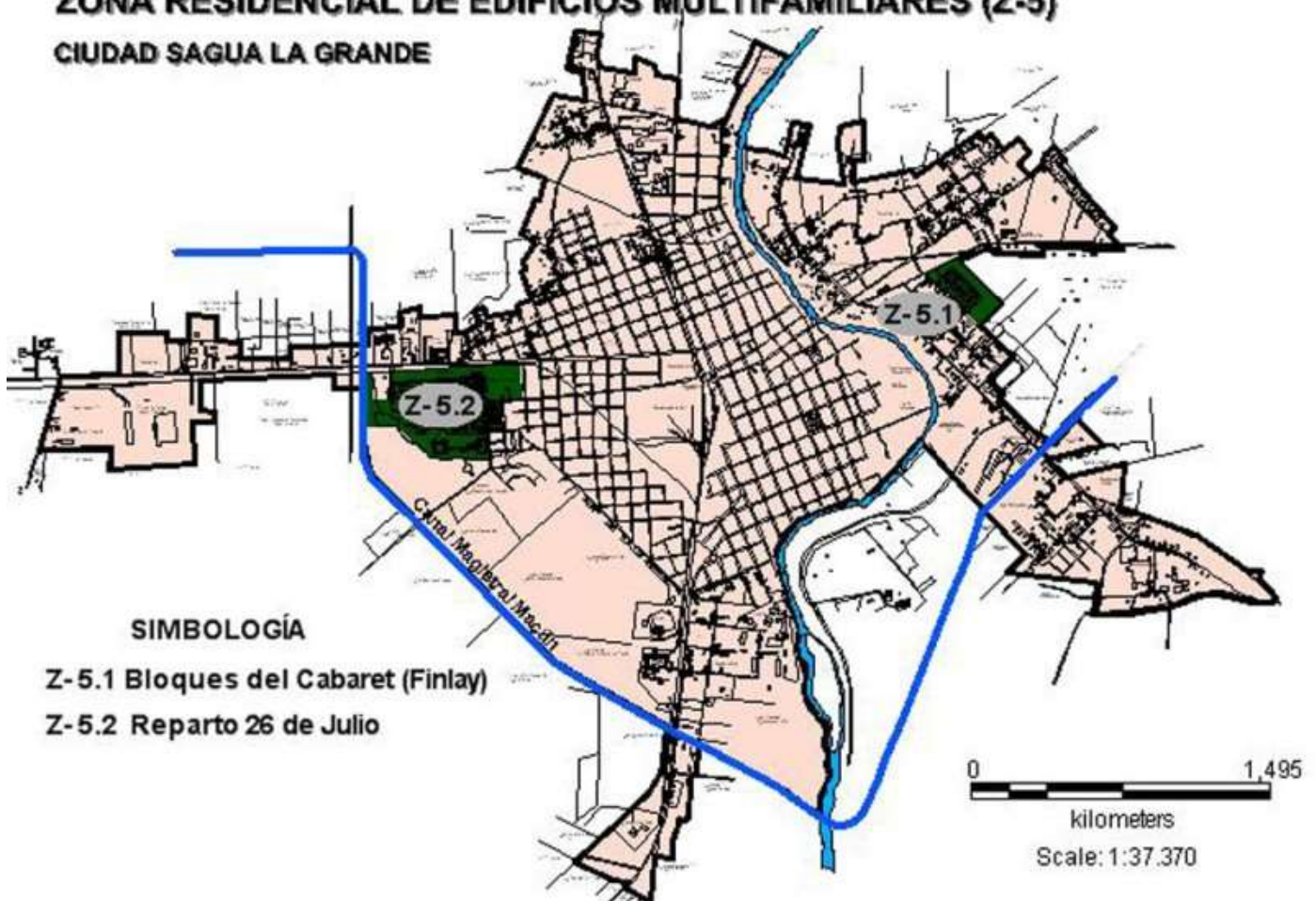
4.5.31 Demoliciones

Artículo 1036: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente y no sean inmuebles con valor patrimonial.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-5)

ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-5)

CIUDAD SAGUA LA GRANDE



Z-5.1 REPARTO FINLAY (Bloques del Cabaret)

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles B y 2ª del Reparto Finlay, por esta última a ambos lados, hasta la intersección con la calle D, por donde continúa, por su lado oeste hasta la intersección con la calle Avenida de Oña, prosigue por ambos lados de esta, hasta su intersección con la calle B, y por esta por su lado este, hasta la intersección con la calle 2ª.

Z-5.2 REPARTO 26 DE JULIO

DERROTERO

Partiendo de la intersección de las calles 26 y 21 del Reparto 26 de Julio, por esta última y ambos lados, hasta la intersección de la Calzada de Oña y la calle 20, continúa por esta última a ambos lados hasta la intersección con la calle 29, prosigue por esta por su lado norte, hasta la intersección con la calle 22, desde este punto y por esta calle por su lado oeste, hasta la intersección con la calle 31, desde esta intersección y a través de una línea imaginaria por su lado norte, hasta la intersección con la calle 26-B, por esta, por su lado este hasta la intersección con la calle 25, desde aquí y por ambos lados, hasta la intersección con la calle 26, continuando por esta, por su lado este, hasta la intersección con la calle 21.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1037: No se permite el vertido de basura, desperdicios ó escombros en las áreas que rodean las edificaciones multifamiliares; con este fin se construyen supiaderos o se utilizan los tanques o carritos de comunales contando con la autorización de esta entidad.

Artículo 1038: Las áreas delanteras, traseras y ambos laterales del edificio multifamiliar pertenecen a todos los vecinos por igual. Por lo que es un deber y obligación de todos ellos el cuidado y conservación de las mismas.

Artículo 1039: El uso y disfrute de las viviendas de los edificios multifamiliares está sometido a las siguientes reglas de convivencia:

- a) No producir ruidos o molestias, daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos.
- b) Mantener el cuidado y uso correcto de las instalaciones comunes generales, la limpieza de las áreas comunes y del edificio en su conjunto
- c) Utilizar los elementos comunes del inmueble de acuerdo con su función y naturaleza, sin estorbar el uso y disfrute que corresponda a los demás vecinos
- d) Mantener la normal convivencia y respeto mutuo entre los residentes del edificio

e) Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos, ni cambiar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

f) Cuidar que desde su vivienda no se produzcan afectaciones a los apartamentos vecinos al edificio, en cuyo caso se debe acometer a su costo el arreglo de las averías que se produzcan en el mismo y que generen dichas afectaciones.

Artículo 1040: Se prohíbe en los edificios multifamiliares todo lo que incurre en violación de las normas de convivencia y además, en contravención, de acuerdo con lo dispuesto para estos edificios, como:

a) Operar, sin estar autorizado por la Junta de Administración, los equipos de bombeo de agua, elevadores y encendido de las luces de las áreas comunes del edificio.

b) Utilizar, sin la previa autorización de la Junta de Administración, más de un espacio en el garaje del edificio.

c) Transitar por el césped, arrancar las flores, destruir o dañar las plantas ornamentales de las áreas comunes de los edificios;

ch) Provocar derramamiento de agua fuera de la vivienda, ocasionando molestias a los vecinos;

d) Obstruir, en cualquier forma, las áreas comunes del edificio;

e) Tener injustificadamente en su vivienda: salideros, filtraciones y tupiciones de agua u otras irregularidades que perjudiquen a otras viviendas o los elementos comunes del edificio;

f) Impedir la ejecución de obras en su vivienda, que sean imprescindibles para evitar daños a las colindantes, y que hayan sido autorizadas y dispuestas por un órgano estatal competente;

g) Mantener en la vivienda aves de corral o animales que dañen la convivencia;

h) Provocar desde su vivienda daños materiales a otras viviendas o a los elementos comunes del edificio;

i) Dificulte o impida el acceso a las azoteas, de las personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en las azoteas;

j) Manche, dibuje, raspe o maltrate las paredes, elevadores, muros, puertas, y antenas o la impermeabilización de la cubierta del edificio;

k) Realice trabajos u obras en las áreas comunes del edificio, sin la autorización correspondiente.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 1041: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en todas las instalaciones que ocasionan contaminación del aire.

Artículo 1042: Las chimeneas de las instalaciones como restaurantes, panaderías, dulcerías y otras que generen contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

Artículo 1043: Situar áreas verdes con árboles y/o arbustivas en Estación de rebombeo de residuales líquidos

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1044: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1045: La disposición de las áreas verdes es:

- a) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de instalaciones productivas
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.
- c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- d) Atenuantes del ruido.

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1046: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

a) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 1047: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 1048: Se prohíbe la construcción de pozos individuales de agua en los las áreas comunes de los edificios multifamiliares o próximos a estos y en entidades estatales, por presentar red de acueducto

que abastece toda la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Artículo 1049: Se prohíbe la construcción de fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente por presentar red de alcantarillado que abastece toda la zona; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación.

Artículo 1050: Al insertarse en la manzana una nueva edificación se debe construir un nuevo tramo de red (tanto de agua como de evacuación de residuales) para instalarla a la red principal respectivamente, estudiado y aprobado previamente por los organismos competentes.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.1 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1051: Al considerarse una zona vulnerable a descargas eléctricas, todos los edificios deben contar como mínimo, con dos bajadas a tierra, a ser posibles en puntos opuestos.

4.1.18.2 Energías alternativas.

Artículo 1052: Al relocalizar el actual vertedero municipal, en esta área se puede incentivar un método alternativo de generación y distribución de energía mediante un biogás que pueda favorecer al Reparto 26 de Julio completo.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 1053: Se reservan áreas de huertos y asociadas a la agricultura urbana en los límites del reparto, próximo a la línea del ferrocarril, al canal Magistral Macun

Sección segunda: Usos de Suelo.

Artículo 1054: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permitido
Comercial	Permitido
Parques	Obligatorio
Servicio	Permitido
Administración	Permitido
Industria	Prohibido
Agricultura	Restringido
Garajes	Restringido

Artículo 1055: En todos los trabajos ó proyectos de ampliación del sector se debe insertar un área para su uso como espacio público (plaza, micro parque, ó área de juegos infantiles ó deportivos).

Artículo 1056: No se autoriza la entrega de tierra para la agricultura en zonas de edificios multifamiliares (áreas de jardín, tributarias o comunes y aquellas previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos, viviendas o ampliación de la zona.

Artículo 1057: Se prohíbe la construcción de cuartos de desahogo.

Artículo 1058: Proteger y conservar el uso y destino de las áreas, elementos o equipos comunes a la edificación, tales como: garajes, azoteas, escaleras, colectores de desechos, elevadores, bombas de agua y otras, para que sean utilizados conforme a los fines para los cuales han sido concebidas.

Artículo 1059: Se reserva un área de garajes asociados a inmuebles particulares que sean propietarios de apartamentos en los edificios multifamiliares.

Artículo 1060: En las áreas libres o solares yermos destinados a la construcción de viviendas, tienen preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo ganando en altura.

Sección tercera: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1061: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respeta y se adecua, de forma obligatoria, a la estructura urbana existente por manzanas, manifestándose en la zona de forma general en grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas y cerradas.

Artículo 1062: Se respetan las separaciones entre los edificios, no autorizándose cierres virtuales o delimitadores de área.

Artículo 1063: Las áreas libres en el interior de las manzanas deben mantenerse como áreas tributarias de los edificios así como mantener sus dimensiones.

Artículo 1064: En los casos de edificaciones multifamiliares que conforman conjuntos, los solares yermos entre éstos, deben de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido, que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1065: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo promedio de la zona son **0.26** y **1.16**, con un 79.69 % de superficie desocupada, razón por la cual deben elevarse más en determinadas áreas, ya que se encuentran por debajo de lo permisible.

Artículo 1066: La relación entre la superficie ocupada de la manzana y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo del **0.24** en Z-5-1 Reparto Finlay, **0.29** en Z-5-

2 Reparto 26 de Julio, no así el CUS con **0.53** y **1.8** respectivamente, por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la ocupación estipulada en estas regulaciones, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

Artículo 1067: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, no deben disminuir su superficie libre (30 %) porque se encuentran ya por debajo del área descubierta mínima permisible.
mínimo.

Artículo 1068: El % de superficie desocupada en las manzanas, según muestreo en la zona Z-5 es de **79.69**, en Z-5-1 Reparto Finlay es **75.41** y en Z-5-2 Reparto 26 de Julio es de **83.98**.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1069: El propietario de una vivienda ubicada en un edificio multifamiliar tiene derecho exclusivo a su apartamento y a una participación igual a la de los demás titulares, en los elementos comunes del inmueble. Los derechos del propietario sobre los elementos comunes son inseparables del dominio, uso y disfrute de su respectiva vivienda.

4.4.5 Tamaños máximos y mínimos y formas de las parcelas

Artículo 1070: Parcela mínima: 10.00 m x 6.00 m

Artículo 1071: No se autorizan construcciones incompatibles con los edificios.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1072: Respetar en las nuevas acciones constructivas la alineación de las edificaciones a nivel de fachada (calle-acera-fachada y calle-acera-balcón-fachada) en la primera línea, que es la característica predominante para esta zona.

Artículo 1073: Los edificios multifamiliares ó las edificaciones estatales que se construyan en este sector deben alinearse por las fachadas existentes respondiendo a las propuestas urbanísticas del área donde se ubique la obra. Dicha propuesta responderá al Plan General de Ordenamiento Urbano para este sector.

4.4.10 Franja de jardín

Artículo 1074: El área del frente de los edificios multifamiliares es utilizada obligatoriamente como jardín colectivo.

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo

Artículo 1075: Se prohíben los pasillos laterales y de fondo menores de 1.0m entre fachadas que tengan vanos.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 1076: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m.

Artículo: Las redes viales se acometen según proyecto integral de la zona.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 1077: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-acera-jardín-fachada y la de calle-acera-jardín-balcón-fachada.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 1078: Es obligatorio la prolongación de parterres en las vías que lo tengan actualmente y la nueva construcción de este componente en zonas que lo requieran.

Artículo 1079: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.20m o más y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 1080: Para la colocación de aires acondicionados se aprovechan las áreas de vanos, nunca el muro o panel de carga; para ello se necesita la aprobación de la Junta de vecinos y no puede ocasionar daños o molestias a colindantes o residentes de pisos inferiores.

B - Dotaciones de servicio:

De electricidad y comunicación:

Artículo 1081: Los metrocontadores de las viviendas se localizan en el primer piso, en un espacio común creado para estas funciones.

De almacenamiento de basura:

Artículo 1082: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que construir supiaderos o colocar recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos.

Artículo 1083: En los establecimientos de comercio, servicio y gastronómicos, parques, centros de recreación y otros, se sitúan recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos como papeles, envolturas, colillas de cigarro, etc; también se deben disponer en las aceras de aquellas vías donde haya mayor concentración de este tipo de establecimientos,

4.4.19 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

C. Instalaciones contra incendio

Artículo 1084: Las cisternas de los edificios multifamiliares constituyen reservas para ser utilizadas en caso de incendios en la zona.

Sección cuarta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 1085: Se prohíbe en los edificios multifamiliares:

- a) La abertura o cierres de los vanos originales de las fachadas.
- b) El cambio de carpintería por otra de formas o dimensiones diferentes.
- c) Añadir elementos estructurales u ornamentales incompatibles con el diseño original del edificio.
- d) Demoler elementos estructurales o muros de cierres total o parcialmente.
- e) La colocación de rejas exteriores de seguridad en todo el sector, tanto en balcones, ventanas, puertas de acceso y patios, si por razones de seguridad son imprescindibles, se colocarán hacia el interior de los apartamentos.
- f) La colocación de rejas en los accesos a las escaleras.

Artículo 1086: La actividad de cuenta propia no se autoriza en edificios multifamiliares, deben ubicarse en las áreas comunes habilitadas, solamente se autorizan las que no generen ruidos o afectaciones a colindantes.

Artículo 1087: Las personas con necesidad de garajes, por ser propietarios de bicitaxis, motos, automóviles y camiones, deben solicitar el uso de suelo en la DMPF para un espacio en las áreas destinadas a garajes.

Artículo 1088: Se permite el cambio de carpintería, (si no se cambian las dimensiones y características del vano) para mantener la visión de la edificación como una unidad edificatoria; y debe ser aprobada por la Junta de vecinos y los organismos competentes.

Artículo 1089: En los edificios del tipo Gran Panel IV y VI se permite la sustitución de las puertas que dan al balcón delantero, por otro tipo de elemento, si no se cambian las dimensiones y características del vano.

4.5.1 Cercados.

Artículo 1090: Solo se autoriza la construcción de cercas para delimitar los jardines comunes de la edificación.

Artículo 1091: La altura máxima permisible de las cercas es de 1.10 m de altura partiendo del nivel de la acera.

Artículo 1092: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos.

Artículo 1093: No se autoriza el cercado de otras áreas exteriores de los edificios multifamiliares pues estos son de uso semipúblico.

Artículo 1094: No se permitirá el cercado de los espacios que rodean los edificios multifamiliares ni estatales con materiales de desperdicio en mal estado, tales como: tabla de palma, postes de aroma, cerca de alambre de púa, cines oxidados, cartón de bagazo, guano, entre otros.

Artículo 1095: En caso de que uno de los vecinos quisiera cercar parte del área ó su totalidad tendrá que solicitar la autorización al consejo de vecinos antes de informarlo a la DMPF para su aprobación. Pero ésta puede terminar si el consejo decidiera retirarle el permiso para utilizar sus áreas aledañas con otro fin, sin que medie ningún tipo de retribución al que las utilizaba.

4.5.2 Jardines

Artículo 1096: No se permite en los jardines la colocación de elementos como: frontones, pérgolas, pórticos y pabellones u otros artículos decorativos como: columpios, sombrillas, bancos, etc

Artículo 1097: No se permiten zonas la construcción de portales de uso público ni privado en los edificios multifamiliares; pero se puede valorar el diseño de este elemento en otros tipos de edificaciones de uso público.

4.5.7 Áreas libres o equipamiento

Artículo 1098: Se autoriza la instalación de antenas, tanques de agua o cualquier otro equipo en la azotea del edificio multifamiliar, lo cual debe realizarse previa autorización de la Junta de Administración y cuidando siempre de no causar daño o deterioro al edificio.

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 1099: Para determinar la altura máxima se tiene en cuenta la resistencia de los suelos, certificada por especialistas; la experiencia en las construcciones de est zona indica que puede llegar hasta 20-25 m.

Artículo 1100: El puntal mínimo será de 2.40 m y el máximo según lo permita el sistema constructivo a emplear en la edificación.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 1101: El número de pisos mínimo permisible será de dos niveles y el máximo de 6 niveles o más, según diseño del proyecto.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 1102: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

Artículo 1103: Mantener periódicamente los refugios que existen en la zona para tiempos de catástrofe, los cuales se encuentran independientes a los edificios multifamiliares.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 1104: Se autoriza la construcción de balcones en aquellas áreas donde sea predominante esta característica, el vuelo o profundidad y la altura de estos se ajustan a las dimensiones existentes.

Artículo 1105: No se permite el cierre total de los balcones con muro de cualquier tipo quedando expresado como pared ciega en la fachada.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1106: Queda restringida la utilización de marquesinas y toldos.

3.5.18 Medianerías.

Artículo 1107: No se permitirá medianería en este sector residencial.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 1108: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de residuales sólidos anexados a las fachadas o frentes de los edificios multifamiliares.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

3.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1109: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Permisible
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Preferente
Remodelación	Permisible
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Preferente

Artículo 1110: La refuncionalización y la erradicación queda restringida sólo a los casos de edificaciones iniciadas y paralizadas por mucho tiempo o que se encuentren en muy mal estado técnico constructivo.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1111: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Prohibido
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

Artículo 1112: La reconstrucción se encuentra restringida y la remodelación prohibida sólo en edificios multifamiliares, no así en otras instalaciones donde sí es permisible.

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1113: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la III

Artículo 1113.1: Se autoriza el uso de materiales variados como son: madera, vidrio, aluminio, etc, siempre en correspondencia con el material original y las tipologías constructivas utilizadas.

Artículo 1114: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Prohibido
Unificación	Prohibido
División	Prohibido
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 1115: Los elementos comunes, pueden ser de carácter general o limitado (los que se mantienen en condominio), no pueden ser objeto de división de la comunidad. Estos elementos comunes se determinan en el Reglamento Interno de cada edificio y en el caso de los limitados se determinan las viviendas con derecho a estos.

3.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 1116: La azotea de un edificio multifamiliar se considera un elemento común de carácter general, salvo en los casos de azoteas de edificios construidos por bloques, conectados entre sí, que sean independientes unas de otras; como tal puede ser utilizado por todos los titulares conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Artículo 1117: Queda terminantemente prohibido:

- a) La construcción y ampliación en azoteas de los edificios multifamiliares contruidos de elementos prefabricados, se exceptúan los contruidos de forma tradicional en los que se demuestre que constructivamente pueden asimilar más carga.
- b) La ampliación en planta baja de los edificios.
- c) La entrega de solares yermos estatales para construir viviendas individuales o de un solo nivel.
- d) La compraventa de solares entre particulares, en tales casos la entidad competente se reserva el ejercicio de tanteo.

Artículo 1118: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera son aprobadas con carácter temporal en las áreas comunes habilitadas para tales efectos

Artículo 1119: Se permite la construcción o permanencia de instalaciones para la cría, desarrollo y práctica deportiva de la paloma mensajera en las azoteas de los edificios multifamiliares, autorizadas por la Federación Colombófila de Cuba, siempre que cumplan los requisitos técnicos y sanitarios exigidos para ello; previa aprobación de la Junta de Administración del edificio, además de las legalmente establecidas.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 1120: Se prohíbe construir o adosar escaleras a la edificación, para el acceso a plantas superiores, que no hayan sido diseñadas desde la etapa de proyecto del edificio, las cuales nunca ocupan el área de jardín.

Artículo 1121: Todas las cajas de escalera son de uso público en las edificaciones multifamiliares, la del primer nivel no puede ser utilizada para guardar bicicletas y motos de los miembros del edificio de los pisos superiores.

Artículo 1122: Las cajas de escalera y sus descansos no pueden ser cerradas a la iluminación y ventilación natural.

Artículo 1123: No se autoriza la colocación de ningún tipo de obstáculo en las cajas de escalera y sus descansos.

4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos

Artículo 1124: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se pueden autorizar en las áreas designadas para este fin.

Artículo 1125: La construcción de garajes se realiza en las zonas establecidas para esto, en áreas fuera de los límites de los edificios multifamiliares.

Artículo 1126: No se permite ejecutar obras de construcción en los garajes de edificios multifamiliares, que cambien la estructura o modifiquen los fines para los que han sido concebidos.

Artículo 1127: Si el área del garaje no tiene espacios destinados a cada vivienda, o sea, si el número de apartamentos fuere superior a los espacios para parquear, el garaje se considera elemento común de carácter limitado, de aquellos residentes del edificio que usualmente lo han venido utilizando para la guarda de su vehículo; hasta tanto mantenga la propiedad del vehículo. En caso de vender el vehículo, el garaje pasa a propiedad del Estado.

Artículo 1128: Ningún propietario de apartamento tiene derecho a utilizar más de un espacio para parquear vehículos; si sobran espacios puede hacerlo provisionalmente hasta que otro propietario necesite el mismo, para lo cual debe obtener autorización de la administración del edificio.

Artículo 1129: Cuando por cualquier causa cesa la utilización de un garaje por un residente del edificio, aunque se trate de un elemento común general limitado, la junta de Administración, según el caso, determina la persona con derecho a utilizarlo, seleccionando para ello a los propietarios o arrendatarios que llevan más tiempo esperando ese derecho.

Artículo 1130: En los casos de compraventa, permuta, donación, adjudicación por herencia, o cualquier otro acto de traspaso de derecho, el área de garaje se trasmite al adquirente en las mismas condiciones legales que tenía el titular anterior. Este extremo podrá ser incluido en la escritura pública en la que se transfiera la propiedad de la vivienda.

Artículo 1131: Es permitido el estacionamiento de vehículos ligeros, estatales o privados, en espacios disponibles, a personas no residentes en el edificio y que hayan venido o no haciendo uso de este servicio, previa aprobación de la Junta de Administración y considerando los casos de solicitudes envejecidas.

Artículo 1132: Se autoriza a las Juntas de Administración a cobrar el servicio de estacionamiento a los propietarios de vehículos ligeros no residentes en el edificio, para lo cual deben dejar constancia mediante contrato o recibo mensual por el alquiler para ambas partes.

Artículo 1133: Cuando un propietario o arrendatario residente adquiera un vehículo, tiene derecho al uso de una valla, por lo que será cancelado el contrato de uso del garaje al último de los inquilinos no residentes en el edificio.

Artículo 1134: No se autoriza la construcción de carpoch.

4.5.30 Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-6)



6.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO DEL HÁBITAT 26 DE JULIO

Partiendo de la intersección del Canal Magistral y la calle 27 del Reparto 26 de Julio, con una línea imaginaria, hasta la intersección de las calles 10 de Octubre y La Trocha, a través de esta última, excluyendo ambos lados, hasta la intersección con la calle Estándar, por aquí excluyendo ambos lados, hasta la intersección con el Canal Magistral y desde este punto con igual línea imaginaria, hasta la intersección de este canal con la calle 27.

6.2 ZONA DE NUEVO LAREDO

Partiendo de la intersección de las calles Roloff y 2ª del Reparto Laredo, por el lado sur de esta última y hasta la intersección con la Línea del Ferrocarril, continúa por esta vía, hasta la intersección con la calle Pintó, prosigue una línea imaginaria, hasta la intersección de las calles 7ª y Prolongación de Laret, continuando por esta por su lado este, hasta la intersección con la calle 10ª, continúa por esta última por su lado norte, hasta la intersección con la calle Roloff, por donde continúa por su lado este, hasta la intersección con la calle 2ª.

6.3 ZONA DEL MANDARINAL

6.4 ZONA DEL PARQUE DE LOS CHIVOS

6.5 ZONA DEL REPARTO FINLAY

6.6 ZONA DEL REPARTO TITO GONZÁLEZ

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1135: Prever la construcción y mantenimiento periódico de colectores o tachos de basura para el depósito de basura en las esquinas de las manzanas que se encuentren dispuestas en vías que no sean principales para el acceso a la zona, con diseños adecuados que proyecten buena imagen y fuera del área de aceras.

Artículo 1136: No se permitirá la construcción de supiaderos para el depósito de residuales sólidos

Artículo 1137: Los escombros derivados de derrumbes, demoliciones o movimientos de tierra en otros lugares pueden ser trasladados a esta zona como parte de la etapa de nivelación de áreas bajas e inundables.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1138: Dada la tendencia actual del envejecimiento de la población en el país y el aumento de la esperanza de vida, las áreas de uso público que se propongan deben reunir las condiciones adecuadas para desarrollar actividades con el adulto mayor.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 1139: En los terrenos aledaños al Canal Magistral Macún se considera la ejecución de obras o colocación de mobiliario que garanticen el ocio y el recreo, siempre que se respete su faja de protección; por tanto hay que enriquecer el entorno con áreas verdes para el disfrute visual y la protección del suelo.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1140: La estructura urbana tiene en cuenta la ubicación de la menor cantidad de parcelas hacia las zonas más afectadas por el asoleamiento. Se atenúan los efectos con elementos naturales o artificiales como: portales quiebrasoles, marquesinas, etc.

Artículo 1141 : Los viales principales sirven de corredores de aire, ubicándose longitudinalmente hacia el noreste, coincidiendo con la dirección predominante de las brisas.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1142: Es obligatorio lograr situar un alto porcentaje de áreas verdes, valorando que las mismas constituyen elementos atenuantes de los efectos negativos de las emisiones de los gases

nocivos, además de contribuir a la protección de los suelos, a la disminución del escurrimiento superficial y propiciar la fauna.

Artículo 1143: La disposición del áreas verdes es:

- g) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de instalaciones productivas como la Cloro Sosa, Fábrica de Bijias, etc y hacia los bordes del Canal Magistral Macun.
- h) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques.
- i) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares en: parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc. especificar.
- j) Atenuantes del ruido.

Artículo 1144: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles deben sembrarse con césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada.

Artículo 1145: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso, plantar árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 1146: En el caso del Canal Magistral Macun, se protege su faja de protección con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

Artículo 1147: Para facilitar la infiltración del agua pluvial se restringen las superficies impermeables y esto puede lograrse pavimentando aceras con elementos porosos o tener en cuenta diseños ambientales que favorezcan dicho indicador.

4.1.10 Requisitos esenciales del uso de suelo

Artículo 1148: El progreso de una ampliación urbana es siempre desde la zona urbanizada hacia la nueva zona a urbanizar.

Artículo 1149: Evitar las visuales hacia áreas de impacto visual negativo, principalmente hacia viviendas entre regular y mal estado técnico, lo cual puede atenuarse mediante la utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla a estos efectos.

Artículo 1150: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 1151: Los espacios libres deben proyectarse teniendo en cuenta su estrecha relación con las áreas verdes, ya que son sitio de mucha concurrencia de público.

Artículo 1152: El centro de servicios se ubica hacia la zona más céntrica, en el caso del Reparto no de Julio en la intersección de la prolongación de la calle Carolina Cabrera y la primera de las que se propone como vía principal que la intercepta transversalmente; en el mismo se localizan las instalaciones que ofrezcan servicios de comercio, gastronomía y aquellos que de forma general abastezcan a la totalidad de la población.

Artículo 1153: Los servicios básicos como: bodegas, consultorios, etc., son ubicados según criterios de relación entre viviendas-servicios-cantidad de población a servir y distancia que se expresan en las normas, los mismos deben ubicarse hacia las esquinas de las manzanas, teniendo en cuenta que estos son lugares de gran afluencia de público.

Artículo 1154: Las construcciones de mayor valor arquitectónico y constructivo se disponen hacia las vías principales de acceso, tales como:

a) Las viviendas de tipología arquitectónica I de más de dos niveles, con un diseño bien elaborado de sus fachadas que combinan diferentes alturas de cubiertas, carpintería y materiales de terminación que ofrecerán una imagen urbana muy agradable.

b) Los inmuebles estatales de uso público.

Artículo 1155: Orientar la red urbana con sus ejes en la dirección noreste-suroeste y noroeste-sureste o en un entorno muy próximo, con la finalidad de proporcionar mayor sombra al peatón, a la superficie de la vía y a las fachadas de los edificios paralelas a estos. Cuando sean continuación de una cuadrícula existente se le da un a inflexión para darle continuidad.

4.1.15 Infraestructura

Artículo 1156: Se jerarquizan los viales principales de acceso a las zonas de desarrollo. En el caso del Reparto 26 de Julio se realizaría esta acción en:

a) Prolongación de Carolina Cabrera.

b) Prolongación de calle Cuba.

c) Prolongación de calle Rambla.

d) Así como dos ejes viales transversales a estos.

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 1157: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotan de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 1158: Prever una red contra incendio, con sus hidrantes, válvulas de cierre y otros aditamentos de operación y control dispuestos en la red; ubicados en lugares de fácil acceso, protegidos y que no sean afectados por derrumbes o incendios de edificaciones cercanas.

Sección segunda: Usos de Suelo.

Artículo 1159: El uso de suelo en este sector residencial está regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permisible
Comercial	Permitido
Servicios	Permisible
Administración	Permisible
Espacios públicos	Permisible
Agricultura	Restringido
Industrias	Prohibido

Artículo 1160: El uso de suelo para la agricultura se restringe al tiempo que se solicite hasta que se ejecute la urbanización de la zona.

Sección tercera: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1161: Se respeta en el proyecto ejecutivo y la ejecución de la urbanización el Plan Parcial aprobado para las áreas de la zona que cuenten con ello, caracterizado por manzanas cerradas y de formas regulares y ortogonales. Esta misma forma y características se proponen en los nuevos planes de desarrollo.

Artículo 1162: El trazado vial conforma un sistema de reticulado regular con manzanas de 100m x 100m y abiertas, que permitan lograr un alto coeficiente de ocupación del suelo.

4.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1163: Respetar el COS considerados en el Plan Parcial del Reparto 26 de Julio, el cual puede aplicarse al resto de las áreas:

- a) En el área de parcelas de 200.0 m²: 0.33
- b) En el área para edificios biplantas: 0.22

Artículo 1164: Respetar el CUS considerados en el Plan Parcial del Reparto 26 de Julio, el cual puede aplicarse al resto de las áreas:

- a) En el área de parcelas de 200.0 m²: 0.33
- b) En el área para edificios biplantas: 0.44

Artículo 1165: Las áreas libres en el interior de las manzanas deben mantenerse como áreas tributarias de las edificaciones.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1166: Respetar el COS y el CUS considerados en el Plan Parcial

Artículo 1167: En las futuras urbanizaciones la forma de la parcela obedece a criterios de diseño que se establezcan para un mejor aprovechamiento de las condiciones naturales del medio, como: ventilación e iluminación.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 1168: Las manzanas son conformadas por parcelas de 10m x 15m para viviendas, mientras que para otras obras, según proyecto diseñado.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1169: La alineación de las edificaciones que predomina es a nivel de calle, acera, jardín, portal y fachada y calle, acera, portal y fachada, lo cual se respeta en las nuevas acciones constructivas.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1170: La línea de fabricación por sus frentes se retira 3.00m como mínimo, para su utilización como áreas verdes o jardines.

Artículo 1171: La alineación de las edificaciones que predomina es a nivel de calle, acera, jardín, portal y fachada y calle, acera, portal y fachada, lo cual se respeta en las nuevas acciones constructivas.

Artículo 1172: Se permite en las terminaciones de fachadas, el uso de enchapes, pudiendo ser de piedra o cerámica.

4.4.10 Franja de jardín

Artículo 1173 : Se permite el uso de elementos de control climático: toldos, pérgolas, etc.

Artículo 1174: Es obligatorio respetar siempre una franja de jardín frontal cuyas dimensiones son:

- a) En viviendas individuales: 2.0 metros.
- b) En edificios biplantas: 3.0 a 5.0 metros.
- c) En las instalaciones de servicios: 2.0 a 3.0 metros.

4.4.11 Franja de portal

Artículo 1175: Respetar la franja de portal cuando sea una característica de los diseños propuestos.

4.4.12 Pasillos laterales y de fondo

Artículo 1176: Es obligatorio el uso de pasillos hacia ambos laterales de las viviendas o inmuebles estatales.

Artículo 1177: La separación mínima de las fachadas laterales con respecto a la línea de parcela es como mínimo de 1.0m de pasillo.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 1178: Se mantiene el ancho de las vías en todas sus prolongaciones.

Artículo 1178.1: Las secciones mínimas de las vías que se construyan deben asimilar la de los viales existentes hasta los límites de la zona.

Artículo 1179: No se admiten radios de giros menores de 3.00m.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 1180: En zonas de nuevo desarrollo que no se hayan estudiado se conciben aceras con un ancho mínimo de 2.0m; o sea que contengan sus tres zonas fundamentales:

- a) Banda de acceso: la más próxima a los paramentos verticales. Tiene 0.10m como mínimo.
- b) Banda libre o peatonal: Parte central libre de obstáculos, salientes o mobiliario urbano. Tiene un mínimo de 1.40m, una pendiente longitudinal que no rebase el 6% y la pendiente transversal máxima de 2%.
- c) Banda externa: la más próxima a la calzada y en la cual se instalan los elementos de iluminación, señalización vertical, mobiliario urbano, jardinería y arbolado. Tiene la anchura que permita la vía, contando con un mínimo de 0.50m.

Artículo 1181: Las aceras y sendas peatonales tienen una anchura mínima de 1.80m, de existir vidrieras a nivel de acera o estacionamiento de vehículos contra la acera, dicha anchura se amplía como mínimo 0.50m.

Artículo 1182: El ancho de las aceras en el Reparto 26 de Julio es de 1.50m.

Artículo 1183: Se permite la construcción de parterres en todos los viales, respetando un mínimo de 0.90 m y 1.20 m como máximo.

Artículo 1184: En el área de parterres se podrán colocar los postes de alumbrado y de electricidad así como las líneas de teléfono.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 1185: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben enmascararse en las fachadas, retirarse en las cubiertas evitando el contacto visual o encontrarse hacia predios interiores de las edificaciones.

B - Dotaciones de servicio:

De agua y disposición de albañales y residuales:

Artículo 1186: Para el abasto de agua, la nueva zona residencial se conecta a la red disponible más cercana, en el caso del Reparto 26 de Julio ubicada en el lateral del Politécnico de Enfermería, proveniente del acueducto de Caguaguas.

Artículo 1187: La distribución del agua se realiza mediante tuberías soterradas hacia el lado del eje vial que corresponda, en el caso del Reparto 26 de Julio hacia el lado este del eje vial.

Artículo 1188: La red de alcantarillado de la nueva zona residencial se conecta a la red disponible más cercana, en el caso del Reparto 26 de Julio es la que evacua hacia el tanque INHOFF de rebombeo de residuales hasta llegar a la laguna de oxidación ubicada al oeste del Hospital “Mártires del 9 de Abril”.

Artículo 1189: Las redes colectoras internas de residuales líquidos son soterradas, coincidiendo con el eje vial.

Artículo 1190: La recolección de las aguas pluviales se garantiza mediante un sistema de alcantarillas hacia los canales de drenaje correspondientes a cada área.

Artículo 1191: Los tanques de abastecimiento de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deben quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

De electricidad y comunicación:

Artículo 1192: Para servir la zona a urbanizar es necesario la ejecución de una subestación eléctrica (Reparto 26 de Julio) ya que la que existe en el área no da abasto a la totalidad del área.

Artículo 1193: Las redes eléctricas se ubican sobre los parterres, hacia el lado opuesto de donde se ubican las tuberías de abasto de agua.

Artículo 1194: Garantizar cabinas telefónicas en las plazas, parques y espacios públicos que permitan un mejor servicio a la población del área.

4.4.19 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

A. Seguridad de la edificación

Artículo 1195: Se prevé el alumbrado público a lo largo de las vías, en los accesos de instalaciones sociales y en los espacios de uso público.

Sección cuarta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

4.5.1 Cercados.

Artículo 1196: Se prohíbe el uso de elementos punzantes que puedan dañar la seguridad del público, sobre todo en cercas que se localicen hacia fachadas exteriores.

Artículo 1197: Se autoriza el cercado de las áreas exteriores de las viviendas con cercas de malla eslabonada ó similar donde se garantice transparencia y hasta 1.0m en fachada y laterales hasta la segunda línea de fabricación y hasta 1.50 m de alto en el resto del límite de la parcela, no siendo de igual manera en los casos de edificios multifamiliares, por considerarse los espacios libres de uso público.

Artículo 1198: Se permite el cercado de instalaciones de uso público, siempre que el acceso quede libre para la circulación.

Artículo 1199: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso la circulación a los predios colindantes.

4.5.2 Jardines

Artículo 1200: Es obligatorio el uso de jardines en los diseños de las obras a ejecutar.

4.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 1201: Se permite el uso de portal hacia la fachada principal y el medio portal en el caso de parqueo particular o garajes.

4.5.4 Edificios con frente a una o más vías

Artículo 1202: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos el uso de balcones si es una edificación de más de un nivel

4.5.8 Alturas y puntales.

Artículo 1203: Las edificaciones destinadas a los servicios, ubicadas en el centro de servicios, tienen puntales mínimos entre 3.00m y 3.40 m como máximo, con motivo de jerarquizar las mismas, además de introducir en sus diseños valores de la arquitectura colonial tradicional de nuestra localidad.

Artículo 1204: Las viviendas de una planta tendrán un puntal Mínimo de 2.40 y uno Máximo de 3.20 mts.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 1205: El número de pisos mínimo permisible será de un nivel y el máximo de 5 niveles.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 1206: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

4.5.12 Salientes.

Artículo 1207: No se permiten salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público o la vía.

4.5.13 Logias

Artículo 1208: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 1209: Se autoriza la construcción de balcones en los inmuebles de más de un nivel.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1210: Se permite el uso de marquesinas y toldos en las fachadas.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 1211: Se autoriza el uso de materiales variados como son: Madera, Vidrio, Aluminio, etc. en la carpintería siempre que exista uniformidad en el diseño del perfil urbano..

4.5.18 Medianerías.

Artículo 1212: El uso de paredes medianeras está condicionado al proyecto técnico ejecutivo en la zona.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

3.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1213: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Obligatorio
Erradicación	Obligatorio

Artículo 1214: Es obligatoria la erradicación del área de vertedero municipal del Reparto 26 de Julio.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1215: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
--------------	-------------

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1215.1: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción Permisible

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 1216: Se permite la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, ya sean expuestas (en pasillos o fachadas) o en cajas de escaleras, siempre que se integren al diseño del inmueble, no ocasionen afectaciones a colindantes o a propietarios de pisos inferiores y no rompan la línea de fabricación predominante.

4.5.28 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 1217: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

Artículo 1218: Se prohíbe la construcción de barbacoas y mezanines.

4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos

Artículo 1219: El tejido urbano debe contemplar áreas de parqueo para vehículos, tanto privados como estatales:

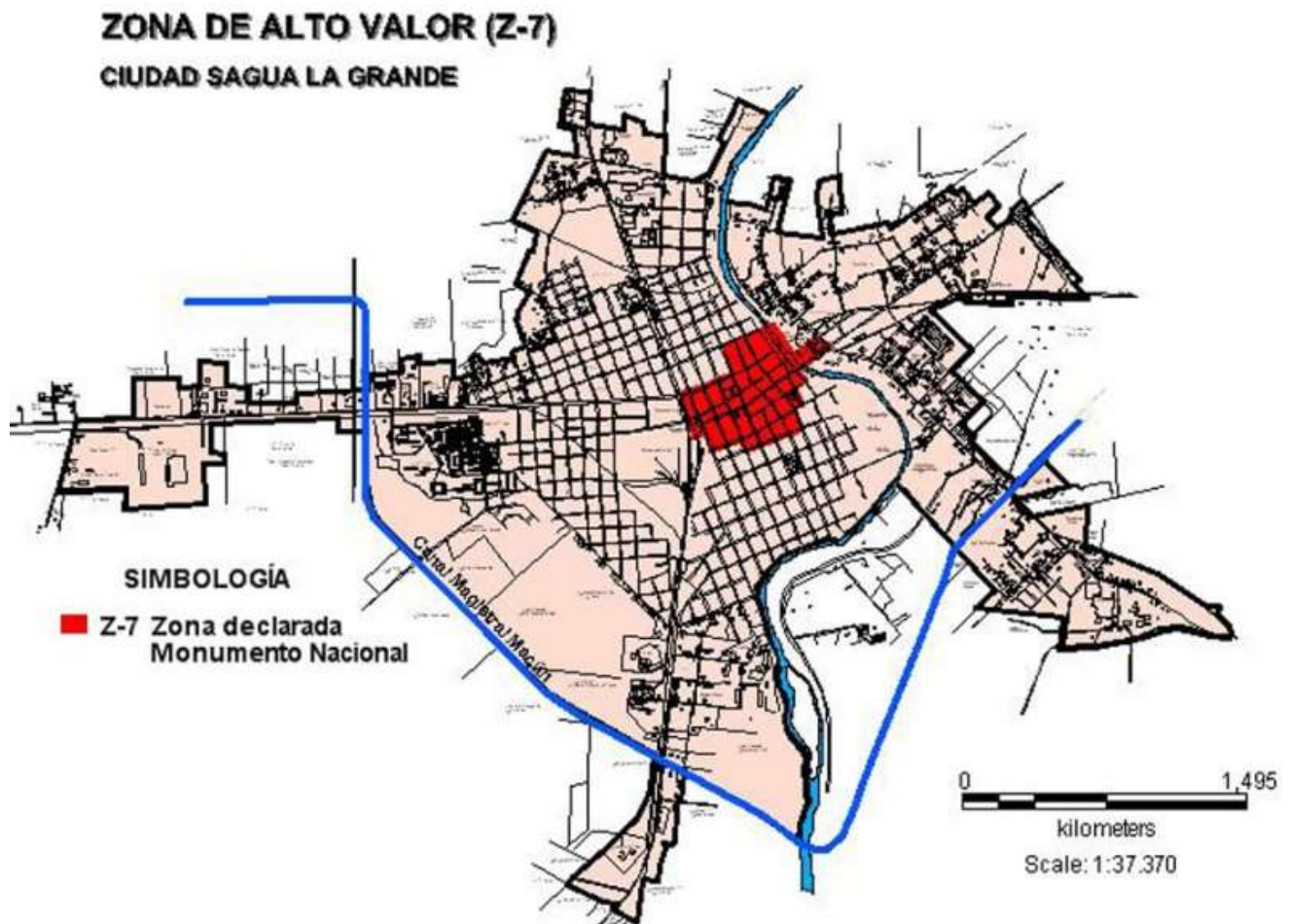
- a) Las áreas de parqueo privado se contemplan dentro de los límites de propiedad, según necesidades individuales.
- b) Las áreas de parqueo estatal se contemplan dentro del área de los establecimientos de servicios que lo requieran.
- c) Las áreas de parqueo público se conciben en las propias vías, las cuales se conciben de secciones amplias.

Artículo 1220: Las rampas de acceso a garajes no podrán interrumpir el drenaje pluvial de la calle ocupando parte del contén.

4.5.31 Demoliciones

Artículo 1221: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente.

ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-7)



7.1 CENTRO HISTÓRICO URBANO DECLARADO MONUMENTO NACIONAL DERROTERO

Vértice N°1: Esquina de la calle Enrique José Varona y Céspedes: se toma en dirección Este cruzando el río hasta 20m después del cauce natural Este, doblando hacia el Sur por un límite imaginario hasta el puente El Triunfo, girando hacia el Este por la avenida 9 de Abril hasta interceptarse con La Iglesia del Sagrado Corazón.

Vértice N°2: Esquina izquierda, entrando, de la propiedad de la Iglesia del Sagrado Corazón: se toma dirección Norte hasta el otro extremo de la edificación, gira hacia el Este hasta la calle 24 de Febrero, doblando dirección sur hasta la avenida 9 de abril a ambos lados.

Vértice N°3: Esquina de la Avenida 9 de Abril y Carretera a Finalet: se toma dirección Oeste hasta 20m separados del cauce natural del río girando en este vértice hacia el Sur 78m aproximadamente por un límite imaginario, volviendo a girar rumbo Oeste hasta interceptarse con la esquina de las calles Padre Varela y Luz Caballero a ambos lados, cruzando el río.

Vértice N°4: Esquina de la calle Padre Varela y Luz Caballero, se toma hacia el Sur hasta la calle Clara Barton a ambos lados.

Vértice N°5: Esquina de las calles Luz Caballero y Clara Barton, se gira hacia el Oeste hasta la calle Colón a ambos lados

Vértice N°6: Esquina de las calles Colón y Clara Barton, gira hacia el Sur hasta la calle Libertadores a ambos lados.

Vértice N°7: Esquina de las calles Colón y Libertadores, gira hacia el oeste hasta la calle Carmen Ribalta a ambos lados.

Vértice N°8: Esquina de la calle Libertadores y Carmen Ribalta, gira hacia el Norte hasta la calle Clara Barton a ambos lados.

Vértice N°9: Esquina la calle Clara Barton y Carmen Ribalta, se toma hacia el Este hasta la calle Máximo Gómez.

Vértice N°10: Esquina de la calle Máximo Gómez y Clara Barton, gira hacia el Norte ambos lados hasta la esquina de las calles Máximo Gómez y Martí, girando hacia el Este hasta la línea del ferrocarril abarcando la terminal Ferroviaria y su andén, en este punto gira al norte hasta la calle Martha Abreu tomando solo el lado derecho.

Vértice N°11: Intersección de la calle Martha Abreu y la línea del ferrocarril, se toma hacia el Este hasta la calle Céspedes a ambos lados.

Vértice N°12: Esquina de la calle Céspedes y Martha Abreu, gira hacia el norte hasta la calle Enrique José Varona a ambos lados hasta llegar al Vértice N°1 y cerrar la poligonal.

Artículo 1222: Las secciones y acápites completos o artículos derivadas de dichas secciones, abordados en el Capítulo 4, específicamente en la zona del Centro Histórico Urbano y que no se mencionen en esta zona, se debe a que se cumple a cabalidad todo lo dispuesto en este, referente a las mismas; por tanto el lector queda remitido a estas secciones y artículos del Capítulo 4.

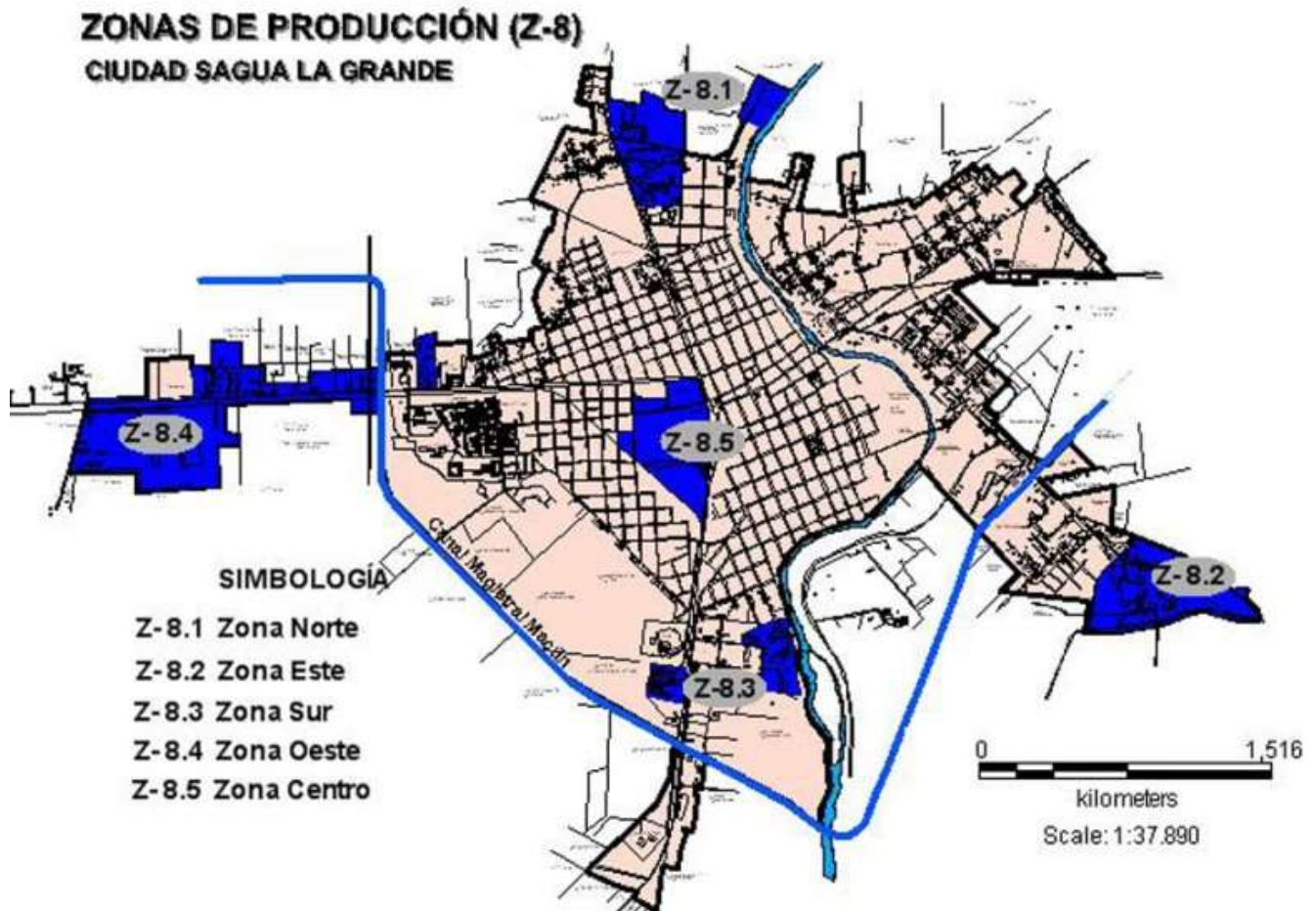
Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1223: Se prohíbe terminantemente en la zona de alto valor del Centro Histórico declarado Monumento Nacional:

- a) Ensuciar las vías y paredes de las edificaciones.
- b) La realización de grafitos en inmuebles y áreas dentro del límite de la zona.

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8)



8.1 ZONA INDUSTRIAL NORTE (EMPAIA, Matadero y Saladero de reses)

DERROTERO

V-1 Partiendo de la intersección de carretera de Quemado de Guines con el límite Oeste del cementerio de Sagua la Grande, se extiende con rumbo norte hasta el fondo o espalda de dicho lugar y lindando con la empresa forestal integral Villa clara midiendo 200 mts..

V-2 Gira al Este extendiéndose hasta su límite Este a unos 225 metros.

V-3 Gira al sur y por este perímetro se extiende hasta la intersección con el límite Norte del taller T-14 por donde mide 50 mts.

V-4 En este punto gira al Este unos 70 metros.

V-5 Donde gira al Norte hasta el límite Norte de dicho taller por donde mide 140 metros.

V-6 Por esta cerca gira al Este hasta su lindero Este por donde mide 285 metros.

V-7 Continúa por el límite entre T-14 y Suministros Agropecuarios con rumbo Sur hasta la intersección con el límite Norte del taller de Suministros Agropecuarios por donde mide 100 metros.

V-8 En este punto gira al Este hasta la prolongación de la calle Colón.

V-9 Gira por Colón a ambos lados hasta la calle Simón Bolívar.

V-10 Continúa por esta hasta la calle Franklin.

V-11 Toma por Franklin hasta la calle Avellaneda.

V-12 Gira en Avellaneda hasta Calixto García.

V-13 Continúa por Calixto García hasta el lindero sur de la Antigua EMPAIA con la escuela Agustín Bendamio.

V-14 En este punto gira al Este extendiéndose por este lindero hasta el ferrocarril de Isabela.

V-15 Continúa por el Ferrocarril con rumbo Norte hasta el lindero Sur de José Caba punto de partida.

8.2 ZONA INDUSTRIAL ESTE (Taller de producción de materiales de la Agrupación No. 4 y Complejo Antonio Finalet: Fábrica de bombones y Almacenes de AZCUBA)

DERROTERO

Esta zona se localiza al Este de la ciudad, ocupando el área de la antigua industria azucarera “Antonio Finalet”, la cual por motivos de la política iniciada por el Ministerio del Azúcar en años anteriores, de reestructuración de la industria azucarera cubana, se desactivó, y se realizó su estudio para aminorar el impacto urbanístico que esto podía ocasionar a la imagen urbana tradicional del asentamiento.

Esta zona queda compuesta por un área de oficinas de la Estación experimental de la caña, Talleres del CAI Héctor Rodríguez y un edificio administrativo convertido en la Filial Universitaria Municipal, otra área correspondiente a un centro recreativo que incluye espacios para el esparcimiento y actividades socioculturales, áreas de almacenes, talleres, oficinas pertenecientes a Mantenimiento Constructivo y un área de viviendas.

8.3 ZONA INDUSTRIAL SUR (Fábrica de bujías y Electroquímica)

DERROTERO

Se localiza al sur de la ciudad estando constituida por la Fábrica de Bujías, y la Electroquímica

8.4 ZONA INDUSTRIAL OESTE (Fábrica de calderas, TAESA (T-14), Molino arrocero, Taller de la ECOA 44, Taller de producción de materiales de la Agrupación No. 5 y Planta prefabricado Sandino)

DERROTERO

V-1 Parte de la intercepción del límite Norte del taller T-14 y en Este punto se extiende con rumbo Este 70 mts.

V-2 Donde gira al Norte hasta el límite Norte de dicho taller por donde mide 140 mts.

V-3 En esta cerca gira al Este hasta su lindero Este por donde mide 285 mts.

V-4 Continúa por el límite entre T-14 y suministros agropecuarios con rumbo Sur hasta la intercepción con el límite Norte del Taller de Suministros Agropecuarios por donde mide 100 mts.

V-5 En este punto gira al Este extendiéndose por la cerca del taller antes mencionado y partiendo los terrenos de Alcides Alfredo González Martínez, continuando por el lindero Norte de Fredesvinda Chávez con las áreas de la Empresa Forestal, Sur de Jorge Miguel Pérez, taller Electromédico, Albergue y casa de visita de la Empresa Ganadera Macún, al llegar a este lindero con Ricardo Viera Delgado.

V-6 En este punto hace una inflexión al Sur de unos 50 mts.

V-7 Gira al Este y partiendo dicha Finca y siguiendo por la de Ramón Díaz, Recursos Hidráulicos cruza el canal y el Organopónico hasta llegar al límite de la Escuela Primaria Camilo Cienfuegos midiendo 645 mts, donde gira al Sur hasta el borde Sur del ferrocarril a Quemado.

V-8 En este punto gira al Oeste por el borde sur del Ferrocarril extendiéndose hasta el lindero Este de la Fábrica de Calderas hasta unos 800 mts.

V-9 Gira al Sur extendiéndose hasta el lindero Sur de la Fábrica.

V-10 Gira al Oeste hasta su lindero Oeste.

V-11 Gira en este punto hacia el Norte hasta la intercepción con el lindero Sur de la antigua planta Gran Panel midiendo 110 mts.

V-12 En este punto gira al Oeste extendiéndose por este lindero hasta el terraplén de Jaguita ó del Vertedero midiendo 380mts.

V-13 Continúa con rumbo Norte hasta la Carretera Sagua – Quemado por donde mide 360 mts.

V-14 En este punto gira al este hasta el lindero Este del cementerio.

V-15 En este punto gira al Norte hasta el lindero Norte del T-14 punto de partida.

8.5 ZONA INDUSTRIAL CENTRO (Ferro talleres y Fundición 9 de abril)

DERROTERO

Norte: Calzada de Backer desde Zayas hasta Aguilera.

Este: Aguilera hasta Calzada de Oña para continuar por la cerca Este del Patio del Ferrocarril hasta la calle Carrillo.

Suroeste: Ferrocarril de Quemado desde el Ferrocarril de Sitiecito hasta la calle Flor Crombet.

Oeste: Calle Flor Crombet desde el Ferrocarril de Quemado a Calzada de Oña, Calzada de Oña desde Flor Crombet hasta límite Oeste del antiguo Luciano Fariñas este antiguo limite desde Calzada de Oña hasta Callejón Ribalta, Callejón Ribalta hasta Zayas, Zayas hasta Calzada de Backer punto de partida.

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1224: La localización de los depósitos temporales de escombros, materiales de construcción y colectores de desechos sólidos definitivos son definidos por la autoridad administrativa competente de cada instalación de la zona, dentro de los límites de su propiedad.

Artículo 1225: Los residuales generados en el proceso productivo deben ser tratados antes de la disposición final.

Artículo 1226: No se permite la instauración de renglones productivos que generen afectaciones al medio.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 1227 : Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en:

- a) EMPAIA: 500m
- b) Matadero: 500m
- c) Saladero de reses: 300m
- d) Taller de producción de materiales de la Agrupación No. 4:500m
- e) Complejo Antonio Finalet: 500
- f) Fábrica de bombones: 100
- g) Almacenes de AZCUBA: 500
- h) Fábrica de bujías: 500
- i) Electroquímica: 1000m
- j) Fábrica de calderas: 1000m
- k) TAESA (T-14): 500m
- l) Molino arrocero: 800m
- m) Taller de la ECOA 44:500m
- n) Taller de producción de materiales de la Agrupación No. 5:500m
- ñ) Planta prefabricado Sandino:500m
- o) Ferro talleres: 500m
- p) Fundición 9 de abril: 1000m

Artículo 1228: Situar áreas verdes con árboles y arbustivas en los radios de protección ambiental de cada instalación.

Artículo 1229: Las chimeneas de las instalaciones que generan contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1230: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales.

Artículo 1231: Se cumplen de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los distanciamiento y normas de protección contra incendio, sanitarios, el tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos, el tratamiento y disposición final de desechos sólidos líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza; para ello requiere la consulta de los organismos competentes ante cualquier intervención a ejecutar.

Artículo 1232: Es de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la Ley "De protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales"; por lo que debe poseer sistemas de indicadores para el control de residuales y la contaminación.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1233: La disposición del áreas verdes es:

- k) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección de todas las instalaciones
- l) Se pueden emplear áreas verdes con función climática y paisajística que pueden cubrir el 40 % de la superficie total, específicamente en la Zona Este (Z-8.2: Taller de Producción de Materiales de la Agrupación No. 4 y Complejo Antonio Finalet: Fábrica de Bombones y Almacenes de AZCUBA)
- m) Atenuantes del ruido

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 1234: En el caso del río Sagua la Grande y el canal Magistral Macun (Zona industrial norte, este y oeste), se protege su faja hidrorreguladora y de protección respectivamente, con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

4.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1235: Se permite el estudio paisajístico de esta zona para cualificar la misma.

4.1.15 Infraestructura

Sobre la red vial:

Artículo 1236: Las vías de acceso a las instalaciones de cada zona son responsabilidad de dichas instalaciones; por tanto toda intervención que se realice en las mismas es gestionada por la administración de cada instalación.

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 1237: Los accesos comerciales de vías férreas hacia las instalaciones de cada zona son responsabilidad de dichas instalaciones; por tanto toda intervención que se realice en las mismas es gestionada por la administración de cada instalación.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 1238: Es obligatorio la construcción de pozos para garantizar el agua de los procesos productivos de cada instalación; el agua del acueducto sólo se garantiza en pequeña proporción para el consumo humano y en procesos relacionados con la producción de alimentos.

Artículo 1239: En las zonas donde no exista el alcantarillado se permite utilizar soluciones de tratamiento individual como fosa moura, tanque séptico, pozo absorbente y lagunas de oxidación. De la misma forma deben poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación.

Sobre la red eléctrica.

Artículo 1240: Se debe respetar la faja de protección de la subestación eléctrica.

4.1.16 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1241: Crear las condiciones para la recepción de todo el recurso reciclado en áreas dedicadas a la recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, y acondicionar una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.3 Energías alternativas.

Artículo 1242: Es necesario el empleo de energías alternativas en todas las instalaciones de la zona.

Artículo 1243: La zona industrial norte: EMPAIA, Matadero y Saladero de Reses (Z-8.1) se reserva como un objetivo económico que puede generar una fuente local de energía que cogenere electricidad a la zona residencial más cercana.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 1244: Estimular el uso de patios y pasillos en cada zona, para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos y huertos) en beneficio de la propia utilización en los comedores de las instalaciones.

Sección segunda: Usos de Suelo.

USO DE SUELO.

Artículo 1245: El uso de suelo en esta zona industrial estará regulado según se establece a continuación:

Residencial	Prohibido
Comercial	Restringido
Espacios Públicos	Restringido
Servicio	Permitido
Administración	Permitido
Industria	Permitido
Agricultura	Restringido

Artículo 1246: Es necesario el aprovechamiento de las instalaciones existentes en el caso de la zona Z-8.2 ZONA ESTE, el uso comercial se permite sólo en esta zona.

Artículo 1247: Los espacios públicos se permite sólo para los trabajadores de las instalaciones y en muy pequeña proporción a la entrada masiva del personal ajeno al centro, en tal caso se localizan en las entradas a las mismas.

Artículo 1248: En la Z-8.5 ZONA INDUSTRIAL CENTRO se prohíbe la inserción de una nueva industria, en esta hay que relocalizar las fábricas existentes o mejorar su tecnología para hacerla menos agresiva al medio.

Artículo 1249: En la zona Z-8.2 ZONA ESTE, se prohíbe la entrega de edificaciones liberadas del desmantelamiento a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas a viviendas.

Artículo 1250: En la zona Z-8.2 ZONA ESTE, se permite la localización de nuevas instalaciones productivas, siempre y cuando no provoquen afectaciones al medio ambiente y al desarrollo de hábitat en las zonas aledañas y estén comprendidas dentro del área de uso de talleres.

Artículo 1251: No se permite la construcción de nuevas viviendas, solo las reparaciones y conservaciones de las que allí existen.

Artículo 1252: Sólo se permite la construcción de edificaciones compatibles al uso propuesto.

Artículo 1253: Se permite el traslado de establecimientos industriales a la zona Z-8.4 ZONA OESTE

Artículo 1254: No se permite el cambio de uso de locales productivos a servicios, sin la previa autorización de la Comisión Municipal de Locales y la aprobación por la DMPF.

Artículo 1255: El uso para la agricultura sólo se permite en los patios y pasillos destinados a huertos de las propias instalaciones

Artículo 1256: Se prohíbe ubicar frente a la vía principal los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento y calderas.

Sección tercera: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 1257: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m en mínimo y el máximo de 12.00 m.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 1258: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-parterre-acera-jardín-fachada

Artículo 1259: Las vías colectoras y de servicio se construyen como obras inducidas, con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso es colectivo y común a todas las instalaciones.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 1260: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.00m o más a ambos lados de la vía y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes. En caso de no estar construidas se respeta la faja de la misma.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 1261: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben enmascararse en las fachadas, retirarse en las cubiertas evitando el contacto visual o encontrarse hacia predios interiores de las edificaciones.

Sección cuarta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 1262: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos que ya existen en cada zona.

Artículo 1263: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, entre otros.

4.5.1 Cercados.

Artículo 1264: Es obligatorio el cercado perimetral de las instalaciones.

Artículo 1265: Se admite el cercado de las edificaciones siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Garanticen el requisito de protección física, evitando visuales directas a espacios importantes de las instalaciones.

c) Tengan diseños compatibles con los elementos arquitectónicos de las instalaciones.

Artículo 1266: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos.

Artículo 1267: Las cercas entre instalaciones contiguas se construyen en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros, en dependencia de las características de dicha instalación

4.5.2 Jardines

Artículo 1268: No se permite en los jardines la colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) o artículos decorativos (columpios y sombrillas); sólo se generaliza la siembra de plantas ornamentales, espejos de agua, pequeños trayectos pavimentados con bancos dispuestos aleatoriamente para descansos ocasionales.

Artículo 1269: Se aprovechan los desniveles existentes en el área de la industria para el diseño de los espacios, estos se utilizan para separar y diferenciar actividades y crear visuales de interés, específicamente en la zona Z-8.2 ZONA ESTE.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 1270: El número de pisos mínimo permisible es de un nivel y el máximo puede variar según el puntal característico de la zona en cuestión.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 1271: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

4.5.11 Basamentos.

Artículo 1272: Se permiten los basamentos hasta 3 plantas.

4.5.14 Balcones y terrazas.

Artículo 1273: Queda restringida la utilización de balcones y terrazas a las propuestas de diseño que sean compatibles con las instalaciones actuales.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1274: El uso de marquesinas y toldos se restringe en las instalaciones, sólo se utilizan en fachadas con gran carga solar y siempre y cuando cumplan con las regulaciones generales dispuestas para ello.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 1275: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 1276: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

4.5.18 Medianerías.

Artículo 1277: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona; o sea construcciones aisladas.

4.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 1278: Se prohíbe la servidumbre de paso por las instalaciones de cada zona.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 1279: Se permiten variaciones de colores y matices en las edificaciones, excepto en las que tengan interés patrimonial: Hogar de Ancianos y Ministerio del interior.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 1280: Se permite el uso de mobiliario urbano que contribuya a cualificar las zonas.

4.5.20 Carteles y señalizaciones

Artículo 1281: Se permite la colocación de carteles y señalizaciones siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1282: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Permisible
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Permisible

Remodelación	Restringido
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Permisible

Artículo 1283: Las acciones restringidas se refieren fundamentalmente a la zona 8-8-5 ZONA INDUSTRIAL CENTRO (Ferro Talleres y Fundición 9 de abril); o sea es donde único se permiten.

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1284: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Restringido
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1285: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible
División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 1286: Se utilizarán materiales constructivos que garanticen una buena calidad y nivel de diseño.

Artículo 1287: La tipología constructiva V queda prohibida; el resto de las tipologías procede su utilización a partir de la compatibilidad con los materiales empleados en las instalaciones ya construidas.

Artículo 1288: No se permite el incremento de acciones constructivas que amplíen las instalaciones que existen en la zona Z-8.5 ZONA CENTRO, sólo se permite la reparación y conservación de las instalaciones que ahora poseen estos establecimientos.

Artículo 1289: Los proyectos y sistemas constructivos a emplear tienen que ajustarse a las necesidades de racionalización del área entregada en la microlocalización, evitando soluciones con mayor número de objetos de obra y dispersos.

Artículo 1290: Las nuevas edificaciones socio- administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizan de frente y con acceso hacia las mismas.

4.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 1291: En las áreas libres o solares yermos dentro de estas zonas, sólo se permiten las funciones que sean compatibles con la zona industrial.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 1292: Se prohíbe la construcción de escaleras a plantas altas en fachadas principales y jardines.

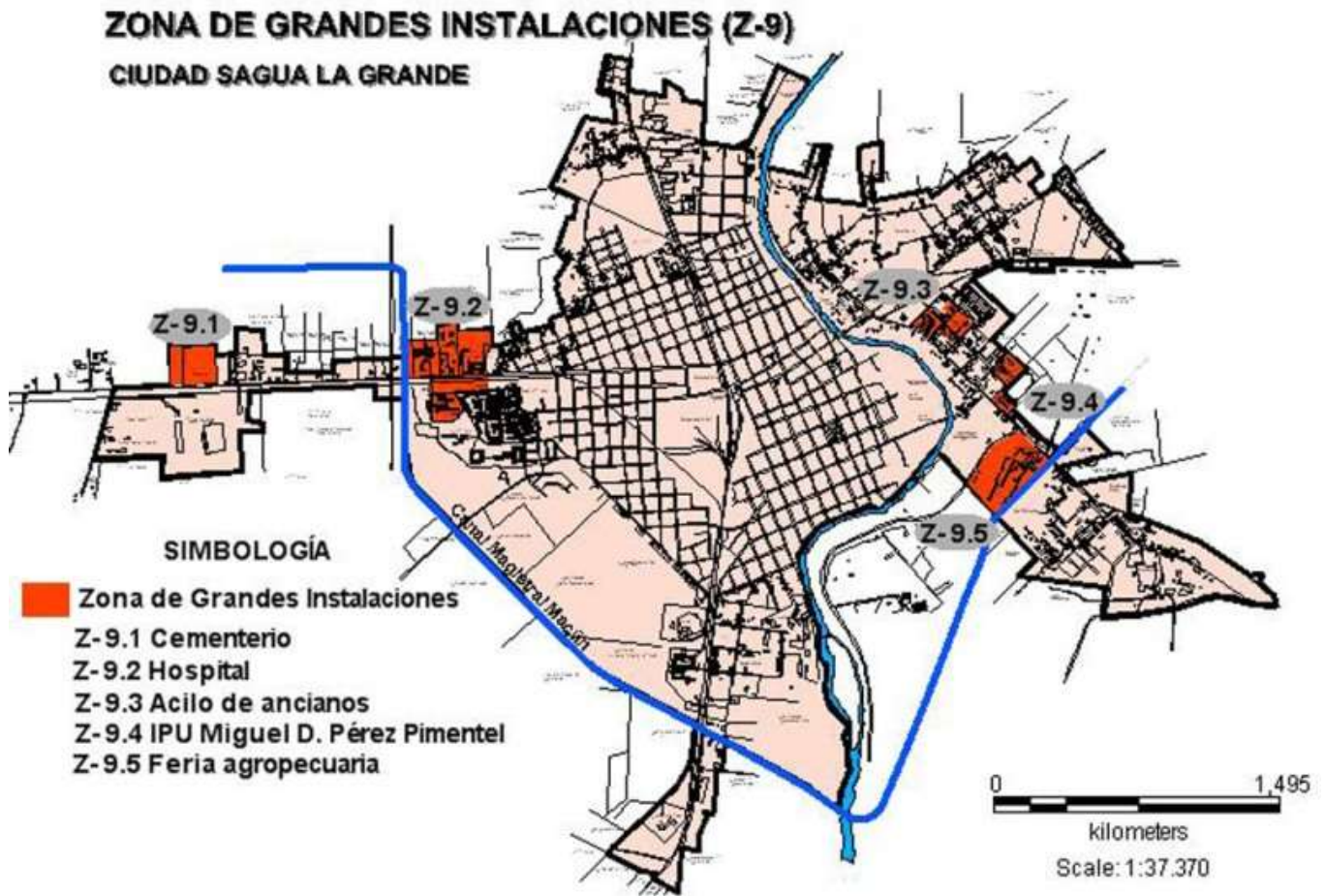
4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos

Artículo 1293: Se autoriza la construcción de garaje o carpocho dentro del área de la parcela que ocupa cada instalación, independiente y alejadas de estas; pudiéndose utilizar para ello el radio de protección ambiental de las mismas.

4.5.31 Demoliciones

Artículo 1294: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente.

ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES (Z-9)



9.1 CEMENTERIO

DERROTERO

Se encuentra ubicado al oeste de la ciudad linda con la Calzada de Backer y el límite urbano.

9.2 HOSPITAL (Hospital, Filial de Ciencias Médicas, Base de transporte del MINAZ y S/I Camilo Cienfuegos)

Artículo 1295: La zona está constituida por el “Hospital Mártires del 9 de Abril”, el “Politécnico de la Salud Lidia Doce”, el Seminternado” Camilo Cienfuegos”, la Base de Transporte de MINAZ y sus áreas aledañas.

DERROTERO

V-1 En este punto gira al Sur extendiéndose hasta la calzada de Backer.

V-2 Gira unos metros al Este para continuar con rumbo Sur por la calle 24 del Reparto 26 de Julio hasta su intersección con la calle 21.

V-3 Gira al Oeste por esta calle hasta el lindero Este del politécnico de la Salud.

V-4 Toma por este lindero con rumbo Sur hasta su lindero Sur por donde continúa por rumbo Oeste hasta su lindero Oeste por donde continúa hasta la calle 21 cruza esta y continúa hasta el FC de Quemado.

V-5 En este punto gira al Oeste hasta la intercepción con la prolongación del lindero Oeste del Semi-internado Camilo Cienfuegos.

V-6 Gira al Norte cruza la línea y la carretera y por este lindero se extiende hasta su lindero Norte punto de partida.

9.3 HOGAR DE ANCIANOS (Hogar de Ancianos, La PNR, el Palacio de Pioneros y el Cabaret Nocturnal y restaurante El Mandarín)

Artículo 1296: La zona de grandes instalaciones Asilo de Ancianos “Carmen Ribalta”, está conformada a partir de las instalaciones propias del asilo de ancianos, de la Delegación Municipal del MININT, de la Unidad de la PNR, Restaurante “El Mandarín”, el Cabaret “Nocturnal” y el Círculo de Pioneros “Lázaro Huet”, situada en un área urbanizada con un uso fuertemente residencial, destacándose el área verde y los espacios abiertos para estar.

DERROTERO

Noreste: Calle B desde calle 2da hasta Avenida Oña.

Sureste: Avenida Oña desde calle B hasta el limite Suroeste de las instalaciones del MININT, continuar por este limite hasta Avenida Finlay, toma por Finlay hasta la Carretera de Finalet.

Suroeste: Carretera de Finalet desde Avenida Finlay hasta calle 2da.

Noroeste: Calle 2da desde carretera de Finalet hasta calle B.

9.4 IPU MIGUEL DIOSDADO PÉREZ PIMENTEL (IPU y Comité Militar y Estado Mayor)

Artículo 1297: Está conformada por el Instituto Preuniversitario “Miguel Diosdado Pérez Pimentel. Se destaca por la importancia volumétrica de su edificio principal y por la magnitud del área que ocupa, constando la pista de atletismo, la cual está rodeada de áreas verdes.

Además esta zona está conformada por las instalaciones del Estado Mayor Municipal, la cual cuenta con la edificación original chalet de Marfaland y sus áreas aledañas, con la ubicación de almacenes, refugios y parques que sirven únicamente a esta instalación. El acceso a las mismas es totalmente limitado.

DERROTERO

V-1 Parte de la intersección de la calle 4ta y calle B con el lindero Suroeste del campesino Alfredo Tirado Pérez y con rumbo Sureste hasta el lindero Sureste del propio campesino a unos 70 mts.

V-2 Gira por este con rumbo Noreste unos 80 mts donde se intercepta con una cerca del Estado Mayor Municipal.

V-3 Gira al Sureste y por dicha cerca se desplaza hasta el lindero Sureste del Estado Mayor Municipal para continuar por el lindero Noreste del politécnico Mario Domínguez Regalado hasta su lindero Sureste a unos 250 mts.

V-4 Toma por este lindero con rumbo Suroeste hasta la cerca Noreste de las viviendas que se encuentran en el borde Noreste de la carretera de Finalet por donde mide 260mts.

V-5 Gira al Sureste y pasando por la calle Noreste del comedor de la Empresa Macún y las oficinas del Registro de la Tierra y la Granja Ganadera se extiende hasta el canal magistral Finalet – Héctor Rodríguez a unos 335 mts.

V-6 En este punto gira al Suroeste hasta la carretera Finalet por donde toma rumbo a Sagua hasta la Avenida 6ta.

V-7 Gira por 6ta al Noreste hasta calle a por donde continúa hasta su intercepción con la calle cuarta girando esta hacia el Noreste hasta su intercepción con la calle B punto de partida.

9.5 FERIA AGROPECUARIA

9.6 COMPLEJO RECREATIVO LA RIVERA (ESBU José Martí, Piscina olímpica, Centro Recreativo La Rivera, Iglesia Sagrado Corazón)

Sección primera: Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1298: La localización de los depósitos temporales de escombros, materiales de construcción y colectores de desechos sólidos definitivos son definidos por la autoridad administrativa competente de cada instalación de la zona, dentro de los límites de su propiedad.

4.1.6 Organización de la ciudad que garantice la protección del aire en el asentamiento humano.

Artículo 1299: Respetar el radio de protección sanitaria mínimo admisible en:

- a) Cementerio: 1000m
- b) Hospital:300m
- c) Base de transporte del MINAZ: 500m
- d) Feria agropecuaria: 500m
- e) Hogar de Ancianos: 100m

Artículo 1300: Situar áreas verdes con árboles y arbustivas en los radios de protección ambiental de cada instalación.

Artículo 1301: Las chimeneas de las instalaciones que generan contaminación del aire tienen que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50m, teniendo en cuenta el de mayor altura; si no existiera este elemento, se construye cumpliendo este requisito.

4.1.7 Organización de la ciudad con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1302: Garantizar la colocación y correcto funcionamiento de las trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de la Base de Transporte del MINAZ, la cocina del Hospital, Hogar de Ancianos, PNR, Restaurante El Mandarín, Centro Recreativo La Rivera u otras que viertan grasa en sus residuales.

Artículo 1303: Los residuales sólidos de salas de enfermería infecciosas de los hospitales se incineran en la propia instalación o son conducidos a otras unidades de salud en envases herméticos para su incineración.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1304: La disposición del áreas verdes es:

- n) Como atenuante a la contaminación en la faja de protección del Cementerio, Hospital
- o) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno en jardines, plazas, parques y microparques de la Filial de Ciencias Médicas, S/I Camilo Cienfuegos, Hogar de Ancianos, la PNR, el Palacio de Pioneros, el Cabaret Nocturnal y Restaurante El Mandarín, el IPU, el Comité Militar, el Estado Mayor, la ESBU José Martí, la Piscina Olímpica, el Centro Recreativo La Rivera y la Iglesia Sagrado Corazón.
- p) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas y las radiaciones solares en la Feria Agropecuaria y el Centro Recreativo La Rivera.
- q) Atenuantes del ruido en la Base de Transporte del MINAZ

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 1305: En el caso del Canal Magistral Macun (Feria Agropecuaria y escuela primaria Camilo Cienfuegos), se protege su faja de protección con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

4.1.15 Infraestructura

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 1306: Se prohíbe la construcción de pozos para agua en todas las instalaciones estatales dispuestas en cada zona, por presentar redes de acueducto que abastecen a las mismas; en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación. Se exceptúan los casos que se localicen en las zonas del Cementerio (Z-9.1) y de la Feria Agropecuaria (Z-9.8), para los cuales sí se permite la construcción de pozos hasta tanto no exista otra solución de abasto de agua, ya que carecen de las redes de acueducto necesarias; teniendo siempre la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 1307: Se prohíbe la construcción de fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente, por presentar una red de alcantarillado que abastece a las instalaciones, sólo en las zonas del Hospital (Z-9.3), el Hogar de Ancianos (Z-9.4), y del Comité Militar y el Estado Mayor (Z-9.6); en caso de encontrarse en mal estado, los organismos competentes proceden a su rehabilitación. En el resto de las áreas las redes se encuentran incompletas por lo que se permiten estas soluciones hasta tanto no exista otra forma de evacuar los residuales; teniendo siempre la aprobación de los organismos competentes.

4.1.18 Edificaciones sustentables

4.1.18.3 Energías alternativas.

Artículo 1308: Es necesario el empleo de energías alternativas en todas las instalaciones de la zona, excepto en el Cementerio (Z-9.1).

Artículo 1309: La zona de la Feria Agropecuaria (Z-9.8) se reserva como un objetivo económico que puede generar una fuente local de energía que cogenere electricidad a la zona residencial más cercana.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 1310: Estimular el uso de patios y pasillos en cada zona, excepto la del Cementerio (Z-9.1) para desarrollar la agricultura urbana (organopónicos, huertos, patios y parcelas), en beneficio de la propia utilización en los comedores de las instalaciones.

Sección segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

4.2.3 Zonas e inmuebles con Categorías de Patrimonio (Nacional y Local)

Artículo 1311: Respetar las regulaciones patrimoniales consideradas en las Regulaciones Generales para las edificaciones o ambientes de interés municipal para proponer como monumento local, según el inventario de los monumentos aislados, de la arquitectura vernácula y el patrimonio azucarero:

- Hogar de ancianos: Carretera A. Finalet e/ Av. Finlay y Segunda (valor Histórico, Arquitectónico y Artístico).
- Ministerio del Interior: Ave. Oña e/ calle A y carretera A. Finalet (valor Arquitectónico).

Sección tercera: Usos de suelo.

Artículo 1312: El uso de suelo en esta zona estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Restringido
Espacios Públicos	Permitido
Servicios	Permitido
Administración	Permitido

Industria Prohibido

Agricultura Restringido

Artículo 1313: Los únicos usos de suelo que se permiten en la zona del Cementerio (Z-9.1) son los de Administración de la propia instalación y los Espacios públicos compatibles con esta zona; el resto de los usos quedan prohibidos. No se permite otro uso que no sea el de área verde en un radio de 100.00 m alrededor del cementerio.

Artículo 1314: El uso comercial sólo se permite en la zona de la Feria Agropecuaria (Z-9.8) y en el caso del Cementerio (Z-9.1) a la venta de flores y otros artículos cementeriales; en el resto de las zonas queda prohibido.

Artículo 1315: El uso para la agricultura sólo se permite en los patios y pasillos destinados a huertos de las propias instalaciones; en el caso de la zona del Cementerio (Z-9.1) puede admitirse el cultivo de flores dentro de su radio de protección.

Artículo 1316: No se permite:

- a) La construcción de nuevas viviendas dentro de los límites de estas zonas, sólo las reparaciones y conservaciones de las que allí existen, hasta tanto se relocalicen o independicen de la instalación, si esto último fuera posible.
- b) La entrega de áreas libres en el interior de las parcelas para las construcción de viviendas.
- c) El cambio de uso entre organismos cuyas funciones sean incompatibles con la zona.
- d) La adaptación de las instalaciones o locales dentro de las mismas a viviendas.

Artículo 1317: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones se reservan para usos que sean compatibles con la zona.

Sección cuarta: Estructura Urbana

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

4.4.14 Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 1318: Respetar el ancho predominante en las vías de esta zona, que es de 6.0m en mínimo y el máximo de 10.00 m.

4.4.15 Secciones viales

Artículo 1319: Respetar las secciones viales predominantes, consistente en calle-parterre-acera-jardín-fachada y lograr que la Avenida 9 de Abril tenga similares características.

4.4.17 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 1320: Se respeta el ancho de acera, con dimensiones generalmente de 1.00m o más a ambos lados de la vía y la altura de los contenes en cada una de las calles existentes. En caso de no estar construidas se respeta la faja de la misma.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

4.4.18 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 1321: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben enmascarse en las fachadas, retirarse en las cubiertas evitando el contacto visual o encontrarse hacia predios interiores de las edificaciones.

Sección quinta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 1322: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos que ya existen en cada zona.

Artículo 1323: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, entre otros.

4.5.1 Cercados.

Artículo 1324: Se admite el cercado de las edificaciones siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Cumpla con las Regulaciones de Patrimonio, cuando se trate de instalaciones de interés Patrimonial como: el Hogar de ancianos y el Ministerio del Interior.
- b) Garanticen el requisito de transparencia
- c) Tengan diseños compatibles con los elementos arquitectónicos de las instalaciones.

Artículo 1325: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos.

Artículo 1326: Las cercas que bordean zonas militares: Comité Militar y Estado Mayor (Z-9.6), que por requisitos de Protección Física así lo requieran, pueden alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro.

4.5.2 Jardines

Artículo 1327: No se permite en los jardines la colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) o artículos decorativos (columpios y sombrillas); sólo se generaliza la siembra de plantas ornamentales, espejos de agua, pequeños trayectos pavimentados con bancos dispuestos aleatoriamente.

4.5.9 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 1328: El número de pisos mínimo permisible es de un nivel y el máximo puede variar según el puntal característico de la zona en cuestión.

4.5.10 Sótanos y semisótanos.

Artículo 1329: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1330: El uso de marquesinas y toldos se restringe en las instalaciones, sólo se utilizan en fachadas con gran carga solar y siempre y cuando cumplan con las regulaciones generales dispuestas para ello.

4.5.17 Vistas y luces.

Artículo 1331: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 1332: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

4.5.18 Medianerías.

Artículo 1333: Se conserva la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona; o sea construcciones aisladas.

4.5.18 Servidumbre de paso

Artículo 1334: Se prohíbe la servidumbre de paso por las instalaciones de cada zona.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 1335: Se permiten variaciones de colores y matices en las edificaciones, excepto en las que tengan interés patrimonial: Hogar de Ancianos y Ministerio del interior.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 1336: Se permite el uso de mobiliario urbano que contribuya a cualificar las zonas.

4.5.20 Carteles y señalizaciones

Artículo 1337: Se permite la colocación de carteles y señalizaciones siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1338: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Prohibido
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Permisible
Remodelación	Restringido
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Permisible

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1339: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1340: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible
División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 1341: La tipología constructiva V queda restringida a uso recreativo y sólo se utiliza en la zona de la Feria Agropecuaria (Z-9.8); el resto de las tipologías procede su utilización a partir de la compatibilidad con los materiales empleados en las instalaciones ya construidas.

4.5.24 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 1342: Prohibido realizar acciones a escala urbana, arquitectónicas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones en el Hogar de Ancianos y el Ministerio del Interior debido al interés patrimonial; por tanto requiere de la consulta y aprobación de los organismos competentes.

4.5.26 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 1343: En las áreas libres o solares yermos dentro de estas zonas, sólo se permiten las funciones que sean compatibles con la instalación de que se trate.

4.5.27 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 1344: Se prohíbe la construcción de escaleras a plantas altas en fachadas principales y jardines.

4.5.29 Garajes, carpocho y parqueos

Artículo 1345: Se autoriza la construcción de garaje o carporch dentro del área de la parcela que ocupa cada instalación, independiente o formando parte de estas.

4.5.31 Demoliciones

Artículo 1346: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente; excepto en el Hogar de Ancianos y el Ministerio del Interior debido al interés patrimonial.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-10)



10.1 RIVERAS DEL RÍO Y ZONA PROPUESTA PARA PARQUE DE CIUDAD (Área de espacios públicos prevista en el plan parcial propuesto para la zona de desarrollo del Reparto 26 de Julio; zona emplazada entre el río y el canal hacia la parte sur de la ciudad; calle Rivera y calle Clara Barton a partir del estero; franjas hidrorreguladoras del río Sagua la Grande;

10.2 PLAZAS Y PARQUES DE LA CIUDAD

10.3 MICROPARQUES

10.4 PARQUE DE DIVERSIONES

10.5 PARQUES INFANTILES

10.6 ESTADIO DE PELOTA

10.7 PASEOS ARBOLADOS O PARTERRIES

10.8 JARDINES

10.9 ORGANOPÓNICOS

10.10 PROPUESTA DE ESPACIOS PÚBLICOS (frente a la Electroquímica)

Sección primera. Calidad del Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1347: Se generaliza la colocación de tachos de basura que se higienizan, de forma diaria, por el personal correspondiente.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1348: Se permiten los suelos blandos (arena o tierra debidamente compactada) como pavimento de paseos, exentos de gravilla u otro material suelto y con una compactación mínima de 75%, sin saltillos ni desniveles.

Artículo 1349: Próximo a los accesos se ubican las zonas de reposo provistas de bancos, fuentes, papeleras y servicios sanitarios, cumpliendo todos los requisitos para poder ser utilizados por todas las personas.

Artículo 1350: Se segrega el área de juegos infantiles del paseo de la ancianidad, aunque estén relacionados.

Artículo 1351: Se disponen teléfonos públicos en los lugares próximos a las entradas de áreas reservadas para personas con discapacidad.

Artículo: Se salvan los desniveles en las zonas de acceso a niños, sillones de rueda y coches infantiles.

Artículo 1352: El área de estancia se dispone de bancos a distintas alturas, la misma es delimitada, propiciando el descanso, la conversación y la comunicación; deben situarse en zonas resguardadas de las inclemencias del tiempo (sol y viento).

Artículo 1353: En los parques de diversiones e infantiles se cumple lo siguiente:

- a) La forma de objetos y elementos utilizados deben ser redondeadas, con colores vivos y contrastantes e identificados por diferentes formas conocidas por los infantes como: cueva, árbol, travesía, un tren, entre otras.
- b) Hay que garantizar el acceso a los aparatos, a los niños en sillas de ruedas, mediante rampas, plataforma de transferencia o superficie plana.
- c) Los equipos de juego cumplen con:
 - Un espacio libre para las rodillas de 0.62m de alto x 0.46m de profundidad
 - Un área libre de 0.75m x 1.20m para cada espacio de juego
 - La parte superior de la superficie de juego a no más de 0.76m por encima del terreno.
 - Los planos inclinados con 1.62m de altura en todas las distancias verticales de caídas, si no están instalados en pendiente.
 - El promedio de inclinación de las superficies de desplazamiento es de 30°, con barandas laterales de 0.75m de altura, la salida de 0.40m de largo y una altura entre 0.23m y 0.38m del terreno.
 - Los columpios con sostén a ambos lados y espaldar o abertura o hendidura donde los niños puedan sentarse.

4.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 1354: En los terrenos aledaños al río Sagua la Grande y al Canal Magistral Macun se considera la ejecución de obras o colocación de mobiliario que garanticen el ocio y el recreo, siempre que se respete su faja de protección; por tanto hay que enriquecer el entorno con áreas verdes para el disfrute visual y la protección del suelo.

4.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1355: La disposición del áreas verdes es:

- r) Para la recreación, el esparcimiento y el enriquecimiento del entorno en plazas, parques y microparques se plantan árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.
- s) Las áreas de juegos infantiles deben sembrarse con césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada.

- t) Los parques tienen como mínimo el 60% de su superficie total sombreada con árboles en plena madurez, pudiendo incrementarse este % con pérgolas u otros elementos de sombreado.

Artículo 1356: La superficie recomendada para parques es mayor de 1.0Ha, en el caso de construirlos de dimensión menor hay que tener en cuenta su ubicación en la manzana y la protección que le ofrecen los edificios que lo rodean con respecto al sol y al viento, para aprovecharlos en su diseño.

4.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 1357: En el caso del río Sagua la Grande y el Canal Magistral Macun, se protege su faja hidrorreguladora y de protección respectivamente, con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

4.1.11 La protección de recursos agropecuarios

Artículo 1358: Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

- a) Cultivos temporales en organopónicos u otras áreas que se encuentren en suelos urbanizables o urbanizados.
- b) Uso moderado de fertilizantes que no provoquen contaminación.
- c) La reforestación de espacios emplazados en suelos no urbanizables mediante el empleo de especies ornamentales y frutales, preferiblemente.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 1359: Se permite la construcción de pozos para el abastecimiento del agua empleada en la conservación y mantenimiento de dichos espacios, siempre que este se encuentre protegido del accionar de personas ajenas a realizar dicha actividad.

4.1.18.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 1360: Solo se permiten acciones constructivas y cambios de uso que apoyen las actividades de estos espacios.

Artículo 1361: Se prohíben las nuevas construcciones que limiten el buen funcionamiento de estas áreas, sólo se permiten aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las mismas.

Sección segunda: Usos de Suelo.

Artículo 1362: En las zonas de parques de descanso y recreación se realiza un balance de áreas de la forma siguiente:

COMPONENTES	Valores máx. m ² /visitantes (m ²)	% en el territorio del parque
Lugar para el paseo y la concentración	42	70
Áreas de césped para el descanso y baños de sol	10.8	18
Áreas para instalaciones recreativas para la distracción y el juego	6	10
Área para instalaciones sociales y culturales	0.5	0.8
Área para instalaciones deportivas y la cultura física	0.4	0.7
Área para instalaciones gastronómicas y de servicio	0.2	0.5

Artículo 1363: Cuando exista un espejo de agua, este se utiliza íntegramente para la recreación bajo las condiciones sanitarias exigidas, excluyéndose en este caso del balance de áreas del parque.

Artículo 1364: En los parques de descanso y recreación son compatibles las siguientes instalaciones:

Instalaciones	Dimensión de los módulos en m ²	Cantidad de módulos
RECREATIVAS		
Rodeo	15 000	1
Feria agropecuaria	5 000	
Local para fiestas infantiles	60	
Picadero	112	
Ferrocarril interno	-	4-6
Alquiler de 60 bicicletas	26	
Área de diversiones	10 000	1
CULTURALES		

Taller literario	350	1-2
Galería de arte	300	1
Biblioteca	200	
Sala de teatro para niño con video	400	
Acuario	2300	
Anfiteatro	3 800	
DEPORTIVAS		
Campo de tiro con arco y flecha	4000	1
Tiro al blanco con perles	20	4-8
Piscina	1 250	1
SERVICIOS GASTRONÓMICOS		
Bar restaurante de 80 plazas	384	1-2
Cafetería con comida para 100 plazas	490	1-2
Cafetería de alimentos ligeros (modalidad de servicio de pie)	16	4 a 6
OTROS SERVICIOS		
Posta médica	54	1
Baños públicos	36	4-6
Kioscos	12	2-4
Bebedores públicos	-	-
Redes técnicas	-	-
Parqueos	-	-
Oficinas administrativas	-	-

Artículo 1365: Cuando exista la posibilidad de construir un espejo de agua artificial con fines recreativos, su área no excede del 15% del área del parque.

Sección tercera: Estructura Urbana

SOBRE ESTRUCTURA DE LA MANZANA

4.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1366: Los espacios públicos y áreas verdes se adecuan a la forma y dimensión de la manzana o solar yermo dentro de esta, donde se emplacen.

SOBRE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.4.4 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1367: Las plazas, parques y jardines públicos se ubican en lugares tranquilos, alejados del ruido y el tráfico; de no cumplirse este requisito, los mismos se arborizan con franjas de árboles a distintos niveles, muy próximas a sus límites.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.4.9 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1368: La alineación de las edificaciones destinadas al uso público responden a la alineación que predomine en el área; en caso de ser edificaciones aisladas dentro de un área verde, la misma considera la mejor disposición para lograr una adecuada ventilación e iluminación natural; siempre con su fachada principal dispuesta hacia el acceso público.

Sección cuarta: Morfología Urbana

SOBRE TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

4.5.1 Cercados.

Artículo 1369: Se prohíbe el empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación de las áreas verdes de uso público, que no contenga elementos proclives al robo.

4.5.16 Marquesinas y toldos.

Artículo 1370: Se permite el uso de marquesinas y toldos en las edificaciones de uso público, siempre que no tengan algún valor patrimonial.

4.5.19 Paleta de Color

Artículo 1371: No se permite utilizar el color blanco en superficies expuestas al sol, ni terminaciones pulidas y brillantes.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

4.5.19 Mobiliario urbano

Artículo 1372: Las áreas libres existentes son reservadas para instalaciones a nivel de ciudad prohibiéndose su afectación con ningún tipo de elemento constructivo provisional o permanente, a excepción de aquellas producidas para actividades como ferias, fiestas populares o actos políticos.

4.5.20 Carteles y señalizaciones

Artículo 1373: Se permiten los carteles y señalizaciones siempre que cumplan con los requisitos dispuestos en las Regulaciones Generales.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

4.5.21 Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 1374: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano están regulados según se establece a continuación:

Nueva urbanización	Restringido
Rehabilitación	Permisible
Reanimación	Permisible
Remodelación	Restringido
Refuncionalización	Restringido
Erradicación	Restringido
Completamiento o saturación	Permisible
Renovación	Permisible

4.5.22 Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1375: Los tipos de intervención que se permiten a nivel arquitectónico están regulados según se establece a continuación:

Construcción	Obligatorio
Remodelación	Permisible
Reconstrucción	Restringido
Rehabilitación	Permisible

4.5.23 Acciones constructivas:

Artículo 1376: Los tipos de acciones constructivas que se permiten en la zona están regulados según se establece a continuación:

Nueva construcción	Permisible
Ampliación	Permisible
Unificación	Permisible
División	Permisible
Reposición	Permisible
Demolición	Permisible

Artículo 1377: No se permiten nuevas instalaciones con el empleo de materiales, sistemas constructivos y tipologías que no estén en correspondencia con las funciones actuales y previstas para la zona.

Artículo 1378: Se permite el uso de cubierta de guano si la edificación con corre riesgo de incendio y se encuentra aislada, lejana a otras edificaciones.

4.5.29 Garajes y parqueos

Artículo 1379: Para parqueos se utilizan 12 plazas/100 habitantes, con un máximo de 10 a 25m² / plaza.

4.5.31 Demoliciones

Artículo 1380: Se admiten todo tipo de demoliciones siempre que se planifiquen correctamente.

CAPÍTULO No5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

Sección primera: SOLICITUDES Y TRÁMITES

SOBRE ACCIONES CONSTRUCTIVAS:

Artículo 1381: Para realizar acciones constructivas de ampliación, reconstrucción o construcción de nuevas viviendas por esfuerzo propio se realizan los trámites siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, en los casos que no sea propietario de un solar o cuando siéndolo, el mismo presenta restricciones técnicas o regulaciones urbanas que impiden la construcción dentro de su límite. Otra opción es la solicitud de entrega de un terreno estatal a las autoridades correspondientes. La conservación y remodelación no lleva solar.
- b) Adquirir un proyecto ejecutivo para la acción constructiva a realizar, solicitado a la entidad competente que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar. La conservación no lleva proyecto
- c) Contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar; esto es un trámite opcional.
- d) Solicitar y obtener el certificado de regulaciones para el uso del suelo y la Correspondiente Autorización o Licencia de Construcción.
- e) Solicitar y obtener los créditos bancarios y subsidios que necesite de acuerdo con las normas establecidas; esto es un trámite opcional.
- f) Solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra

Artículo 1382: Para adquirir un solar yermo directamente de un propietario, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio (de particular-particular), se realizan los siguientes trámites:

- a) Solicitud por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física para transferir, al interesado por el solar, mediante compraventa o donación, la propiedad del mismo; la cual debe reflejar:

- Generales de las partes
- Dirección donde está ubicado
- Acto que pretende realizar. En los supuestos de donación, el precio legal es el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no consta en este se determina de oficio por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Se adjunta a la solicitud:

- El título acreditativo de la propiedad
- El sello del timbre correspondiente

b) La Dirección Municipal de Planificación Física en quince (15) días hábiles comprueba los particulares que estime, y certifica que no existen regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas en el solar objeto de cesión. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente.

c) Concluidas las actuaciones, el expediente se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, mediante dictamen con las consideraciones pertinentes, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley.

d) La Dirección Provincial de Planificación Física resuelve y notifica en un término de veinte (20) días hábiles, mediante Resolución, lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

e) Si se pronuncia el ejercicio de tanteo, la Dirección Municipal de Planificación Física lo implementa, tratando de adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal. El derecho de tanteo caduca a los treinta días a partir del ofrecimiento del solar (artículo 230 del Código Civil: Ley 591987); si por algún motivo el Estado desistiera del solar y ya lo adquirió, tiene derecho de retracto dentro del término de 30 días contados desde que su titular haya tenido conocimiento de la venta.

Artículo 1383: Para adquirir un solar yermo de propiedad estatal, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio, se realizan los siguientes trámites:

a) La Dirección Municipal de Planificación Física presenta el caso al Consejo de la Administración Municipal.

b) El Consejo de la Administración Municipal aprueba el caso si lo considera necesario. Si no es aprobado, la Dirección Municipal de Planificación Física explica al promovente de la solicitud el por qué no es aprobado y muere aquí el trámite.

c) La Dirección Municipal de Planificación Física entrega el solar yermo estatal a la persona natural que lo solicita, en concepto de derecho perpetuo de superficie, mediante el pago correspondiente. El precio

del solar yermo es fijado también por la DMPF, mediante una certificación donde conste el precio del derecho perpetuo de superficie y la obligación de abonarlo, dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que se expidió la certificación. Esta Dirección puede ajustar el área del terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

d) El pago por concepto de terreno, se efectúa en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exige dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

e) Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del superficiario de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte

d) Si la fabricación no comenzara dentro de ese término, la Dirección Municipal de Planificación Física, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, puede prorrogarlo por un año o disponer la cancelación del derecho de superficie concedido, con devolución del precio pagado por el superficiario, menos un descuento por los gastos de la operación.

e) Se prohíbe la transferencia ulterior, salvo al Estado, del solar yermo adquirido. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

Artículo 1384: Para adquirir la cesión de uso de una azotea directamente de un propietario, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio (de particular-particular), se realizan los siguientes trámites:

a) Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas, presentan escrito de solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, que debe reflejar:

- Generales de las partes.
- Definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea.
- Dirección donde se ubique la vivienda
- Especificar si se cede todo o una parte. Si es parte, definir el área a ceder.

Al escrito de solicitud se acompañan los documentos siguientes:

- Dictamen técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada para ello; y croquis que refleje los datos contemplados.
- Título acreditativo de la propiedad de la vivienda
- Sello de timbre correspondiente.

b) La Dirección Municipal de Planificación Física verifica que la azotea objeto del trámite efectivamente está disponible para construir y certifica que no existen regulaciones territoriales y urbanas que impidan la construcción de la vivienda en la azotea.

c) Con todos los documentos y constancia de las diligencias realizadas se conforma el expediente, que se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

d) La Dirección Provincial de Planificación Física comprueba los particulares que estime. De todas las diligencias que se practiquen se deja constancia en el expediente, resuelve y notifica mediante Resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

e) Los expedientes de cesiones de la propiedad de azoteas y solares yermos son recepcionados por la Dirección Municipal de Planificación Física, que tras sustanciarlos los eleva, dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física que debe darles solución en un término de treinta (30) días hábiles, a partir de recibirlos.

Artículo 1385: Para permutar un solar yermo de propiedad particular por un solar yermo de propiedad estatal (por presentar restricciones urbanísticas para construir), donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio, se realizan los siguientes trámites:

a) Se presenta la solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física y para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la Escritura Pública acreditativa de la adquisición del solar u otro título idóneo, y la certificación de dominio y gravamen del Registro de la Propiedad.

b) La Dirección Municipal de Planificación Física valora la factibilidad del caso presentado y le ofrece al solicitante un solar yermo de propiedad estatal, de iguales o similares características, pero sin restricciones para construir, si lo hubiere y realmente lo necesita.

c) El Director de la Dirección Municipal de Planificación Física emite la Resolución de Permuta de Terreno si se considera factible y el que solicita acepta la propuesta y una vez notificada al que solicita, se formaliza el acto mediante escritura pública ante Notario. Si no es factible la permuta, y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado del solar con restricciones, mediante el pago de su precio legal. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva el asunto.

Artículo 1386: Para construir viviendas nuevas en fincas rústicas de propiedad personal, destinadas a la producción agropecuaria o forestal, se realizan los siguientes trámites:

a) El propietario de la finca rústica solicita la construcción de la(s) vivienda(s) dentro de los límites de su propiedad, para él, sus familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca, al Ministerio de la Agricultura.

b) Obtenida la aprobación el propietario de la finca realiza todo el trámite correspondiente para obtener la Licencia de Construcción en la Dirección Municipal de Planificación Física, considerando que solo puede tener la propiedad de la vivienda que ocupa en esta, la cual se transfiere a los herederos en caso de fallecimiento.

c) Al concluir la ejecución, se tramita el certificado de habitable para cada vivienda y a las personas que construyeron por medios propios legalmente, sin ser propietarios de la finca, se les reconoce la propiedad sobre lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca. La transmisión hereditaria de viviendas de los que no son propietarios de la finca se rige por la legislación civil común.

d) Con toda esta documentación el propietario de la finca rústica legaliza las viviendas construidas en la Dirección Municipal de la Vivienda, donde se radica un expediente con toda la documentación aportada las pruebas y diligencias que procedan.

e) El Director de la Dirección Municipal de la Vivienda dicta una Resolución disponiendo el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado, la cual constituye el Título de Propiedad.

Artículo 1387: Para construir viviendas nuevas en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, se realizan los siguientes trámites:

a) El interesado solicita la aprobación para construir la vivienda en tierras de la Cooperativa en la Asamblea General correspondiente a la cooperativa que se trate.

b) Si es aprobado, el presidente de la Asamblea solicita la construcción de la(s) vivienda(s) dentro de los límites de la cooperativa, al Ministerio de la Agricultura.

c) Obtenida la aprobación del Ministerio, el Presidente de la cooperativa realiza todo el trámite correspondiente para obtener la Licencia de Construcción en la Dirección Municipal de Planificación Física.

d) Al concluir la ejecución, se tramita el certificado de habitable para cada vivienda

e) Con toda esta documentación el presidente de la cooperativa legaliza las viviendas construidas en la Dirección Municipal de la Vivienda, donde se radica un expediente con toda la documentación aportada; así como las pruebas y diligencias que procedan.

f) El Director de la Dirección Municipal de la Vivienda dicta una Resolución disponiendo el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado, la cual constituye el Título de Propiedad.

Artículo 1388: Para obtener la Licencia de Construcción que requiere la ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas, en los que cada planta constituya una vivienda o que integren un edificio de apartamentos) a partir del segundo nivel, se realizan los siguientes trámites:

Artículo 1389: Para obtener la Licencia de Construcción que requiere la ampliación de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas, en los que cada planta constituya una vivienda o que integren un edificio de apartamentos) a partir del segundo nivel y las construcciones en azoteas; en los casos de viviendas o zonas declaradas monumento local o nacional, se realizan los siguientes trámites:

Artículo 1390: Las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población, en las viviendas ubicadas en zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el Turismo se ejecutan conforme al procedimiento que establece el Instituto de Planificación Física.

Artículo 1391: Para el otorgamiento de los créditos solicitados para acciones constructivas en las viviendas, se realizan los siguientes trámites:

Artículo 1392: Para realizar acciones constructivas de división de viviendas por esfuerzo propio se realizan los trámites siguientes:

Cuando hay acuerdos entre copropietarios o un solo propietario:

- a) El propietario de la vivienda o los copropietarios (de común acuerdo) solicitan la división de la vivienda en la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) La Dirección Municipal de Planificación Física otorga al solicitante la Licencia de Construcción para ejecutar la división.
- c) Posterior a su ejecución, la Dirección Municipal de Planificación Física otorga los certificados de habitables a los propietarios de cada parte, los cuales pasan a formalizar las propiedades (escritura pública) ante notario.

Cuando no hay acuerdos entre copropietarios:

- a) El propietario interesado en dividir promueve la división a la sala competente del Tribunal Provincial Popular.
- b) El propietario que promueva la división ante el Tribunal; si este falla a su favor, queda obligado a la ejecución de las acciones constructivas necesarias para cumplir el mandato judicial.
- c) Se repite del inciso a) al d) del Artículo anterior.
- d) Si el obligado a dividir se niega a formalizar la escritura pública, comparece en su lugar el representante designado por el Tribunal.

SOBRE CASOS DE RECLAMACIONES DE DERECHO:

Ley General de la vivienda artículo 126

Artículo 1393: Para reclamaciones de derecho sin existir conflicto entre las personas, tanto sobre terrenos como sobre inmuebles, se procede como sigue:

- a) Las personas solicitan los derechos que tienen o creen tenerlo en la DMV
- b) Se radica el expediente
- c) Se abre a prueba por 20 días a partir de la radicación. Si durante este período se advierte que pueden existir otras personas con derecho al objeto de reclamación o lesiona un interés legítimo de un tercero, la DMV trae al proceso a los interesados y se tramita en lo adelante por el procedimiento para casos de conflicto.
- d) Se dicta Resolución concluido el término de prueba. El derecho concedido se puede impugnar en los casos que establezca la ley, en la mayoría de los casos el término es de un año a partir de dictada la resolución, aunque el Código Civil establece hasta cinco años, según la naturaleza del derecho que se reclame.

Artículo 1394: Para reclamaciones de derecho, tanto sobre terrenos como sobre inmuebles, cuando hay conflictos, se procede en un memo expediente como sigue

- a) Las personas reclaman los derechos que tienen o creen tener en la DMV
- b) Se procede al emplazamiento (ver proforma) del caso
- c) Se realiza la contestación
- d) Se abre a prueba por días a partir del emplazamiento. La práctica de pruebas es más variada, incluyendo hacer comparecer a las partes para interrogarlas. Se practican pruebas propuestas por las partes y las de oficio.
- d) Se dicta Resolución concluido el término de prueba. Esta resolución no es impugnabile, o sea que no es posible volver a discutir una cuestión ya decidida; tiene efectos obligatorios, identidad objetiva (lo que se discute es lo mismo) y subjetiva (las partes en el proceso son las mismas).

SOBRE OTROS TRÁMITES:

Artículo 1395: Las permutas, donaciones y compraventas de viviendas ubicadas en las zonas especiales de desarrollo (Turismo) se realizan ante notario público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio.

Artículo 1396: En los casos de declaración de un derecho ante las direcciones municipales de Vivienda o Planificación Física, las reclamaciones se promoverán como sigue:

- a) La persona natural declara sus derechos ante la entidad competente mediante una de las siguientes vías:

- Escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y los fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

- Comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

b) Formulada la solicitud, se radica de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

c) La Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, ordena la práctica de las pruebas que procedan, las que deben llevarse a cabo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación.

d) El director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, emite resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles posteriores a la culminación de la práctica de las pruebas.

e) Si el promovente no estuviera de acuerdo con la respuesta, contra lo resuelto por el director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, procede reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, que debe interponerse dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación.

Artículo 1397: En los casos en que como consecuencia del reconocimiento de concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada puede establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según la competencia de estas, mediante lo que sigue:

a) La persona natural declara sus derechos ante la entidad competente mediante una de las siguientes vías:

- Escrito, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y proponiendo cualesquiera pruebas de que intente valerse

- Comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

b) Formulada la solicitud, se radica de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

c) Practicadas las pruebas y en su caso incorporado al expediente el resultado de las mismas, el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, dictará resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

d) Contra la resolución dictada por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, correspondiente, la parte inconforme podrá reclamar dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la resolución impugnada, ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular que corresponda.

Artículo 1398: Para adquirir una vivienda, solar yermo o el derecho de uso de una azotea, directamente de un propietario, a favor del Estado, se realizan los siguientes trámites:

a) El propietario del objeto a donar presenta la solicitud de donación ante el representante de la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situado el inmueble, sin necesidad de autorización previa; para lo cual debe presentar los documentos que acrediten la propiedad sobre el objeto de donación.

b) En el expediente que se radique para conocer y autorizar la donación, consta acta donde los propietarios manifiesten su voluntad.

c) Se emite una Resolución por el director de la Dirección Municipal de la Vivienda, con la aceptación e incorporación del bien a favor del Estado; reflejando la descripción completa del objeto donado y si fuera necesario, se certifica por la Dirección Municipal de la Vivienda, de oficio, la descripción y tasación de la vivienda, si fuera el caso.

Artículo 1399: Para solicitar y tramitar permutas de viviendas, se realizan los siguientes trámites:

a) Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias promueven el trámite ante el funcionario designado en la Dirección Municipal de la Vivienda, mediante Declaración Jurada y acompañando los títulos de los inmuebles objetos del trámite, además de otros documentos como:

- Certificación para permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde están situadas las viviendas, habitaciones o accesorias, en los casos que estas se encuentren ubicadas en un municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud. Esto se realiza en el término de veinte (20) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud y tiene un tiempo de vigencia de sesenta (60) días hábiles, a partir de su notificación.

- Certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso.

- La autorización de la Asamblea General de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias.
- La certificación del Registro de la Propiedad, si el inmueble estuviera inscripto.
- La autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas, propiedad de pequeños agricultores
- El documento acreditativo de la representación legal o voluntaria.

No se admite el trámite si falta alguno de los documentos o particulares exigidos o si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y este no ha sido actualizado. En ningún caso la Dirección Municipal de la Vivienda admite la participación de terceros en el proceso, salvo abogado que represente a los promoventes, o representante.

b) En el expediente se archivan las diligencias realizadas, la titularidad de la vivienda en los casos de permutas administrativas, copia de la Certificación emitida y constancia de las notificaciones realizadas.

c) El funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda que tenga a su cargo la evaluación de la permuta comprueba que los documentos presentados son los requeridos y dispone la práctica de las pruebas pertinentes para verificar los particulares.

d) La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta realiza en todos los casos, las comprobaciones a fin de verificar “*in situ*” las características, dimensiones, condiciones técnico-constructivas de los inmuebles, titulares actuales, descripción del inmueble, cantidad de miembros del núcleo familiar, los motivos para su realización y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

e) La Dirección Municipal de la Vivienda discute el asunto y se somete a votación la propuesta de decisión de forma colegiada por los funcionarios designados al efecto, la que se adopta por mayoría de votos y se eleva al Director para su aprobación.

f) El Director Municipal de la Vivienda emite la Resolución correspondiente en el término de treinta (30) días a partir de su radicación, que se notifica a las partes en el término de setenta y dos (72) horas a partir de su firma. Entrega copia de esto a todos los organismos y personas naturales involucrados.

Artículo 1400: Para solicitar y tramitar la declaración y cese de viviendas vinculadas y medios básicos, se realizan los siguientes trámites:

Para declaración:

a) Se formula por el jefe de la entidad que las posee, ante los jefes de órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, o en quien estos deleguen; para ello se aporta a la autoridad facultada los documentos siguientes:

- Solicitud de declaración de Vivienda Vinculada o Medio Básico;
- Escrito argumentando la utilización de la vivienda

- Modelo de solicitud de declaración de viviendas vinculadas o medio básico, según proforma vigente.
- Si la vivienda no es de nueva construcción, el documento que acredita la asignación por el Consejo de la Administración Municipal.
- Para el caso de viviendas de reciente terminación por la propia entidad, el Certificado de Habitable.
- En caso de locales convertidos en viviendas por cambio de uso, el documento que acredita su aprobación.

Para Cese:

- Solicitud de cese de Vivienda Vinculada o Medio Básico debidamente fundamentado
- Modelo de solicitud de cese de viviendas vinculadas o medio básico, según proforma vigente.
- Descripción y tasación de la vivienda.

b) La solicitud recibida de las dependencias de subordinación local se remiten al Presidente del Consejo de la Administración Provincial y al jefe del órgano de la Administración Provincial o en quien este delegue y se aprueba mediante acuerdo del mencionado órgano.

c) El jefe del organismo de la Administración Central del Estado, órgano o entidad nacional recepciona la solicitud de declaración y de cese, y mediante Resolución declara y cesa en los términos fijados.

d) La entidad, una vez recibida la Resolución de declaración de vivienda vinculada o medio básico, ejecuta lo pertinente para la inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

e) La persona con derecho a la transferencia de la propiedad por vencimiento del término establecido para las viviendas vinculadas, tramita en la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente la solicitud de otorgamiento de la Resolución-Título de Propiedad; para ello presentar ante el funcionario jurídico:

- La Resolución de cese otorgada por el jefe del órgano, organismo o entidad nacional o en quien este delegue, el contrato de arrendamiento, certificación de descripción y tasación actualizada y en el caso de que la dirección de la vivienda se haya modificado acredita con la certificación de Planificación Física.

f) Cualquier omisión o error en la descripción y precio legal de la vivienda, o variaciones en esta como resultado de acciones constructivas que no requieren Licencia de Construcción, se subsanan en la propia Resolución de transferencia de la propiedad, aplicando la legislación vigente.

Artículo 1401: Para solicitar y tramitar el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios para ejercer la actividad de cuenta propia, se realizan los siguientes trámites:

a) Las personas naturales propietarias del inmueble o sus representantes legales se inscriben en la Dirección Municipal de Trabajo donde se encuentre enclavado el inmueble, como el titular de la

actividad de arrendamiento de vivienda, habitaciones y espacios, mostrando y entregando los documentos siguientes:

- Carné de Identidad y dos fotos 1x1
- Título de Propiedad de la vivienda
- Certificado de Regulaciones emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física, para los espacios exteriores de la vivienda que se soliciten arrendar.
- Sellos de timbre (100 CUP o CUC y 5.00CUP)
- Documento legal acreditativo de la representación, si corresponde.
- Certificación emitida por la entidad laboral e el Banco sobre sus deudas bancarias.
- Declaración jurada en que conste la conformidad del arrendamiento si existen copropietarios.

b) Al recibir toda la información, el funcionario procede a la confección del Modelo de Solicitud para ejercer el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios

c) La autorización se elabora y firma por el Director de Trabajo Municipal en un plazo no mayor a 5 días hábiles, a partir de recibida la solicitud.

d) Se entrega al promovente la Pegatina y el Libro de Registro de arrendatarios, habilitado por el funcionario de Trabajo.

e) Los arrendadores pasan a inscribirse en la ONAT.

Artículo 1402: Para solicitar y tramitar la suspensión temporal de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios para ejercer la actividad de cuenta propia, se realizan los siguientes trámites:

a) Los arrendadores, impedidos de ejercer su actividad por certificados médicos, debidamente avalados por la autoridad facultada que concedan hasta seis (6) meses de inhabilitación para el trabajo, licencias de maternidad, por movilizaciones militares o por reparaciones de los inmuebles (con o sin licencias o autorizos de construcción), solicitan por escrito, al Director de Trabajo Municipal, el otorgamiento de una suspensión temporal del ejercicio y entregan el Libro de Registro de Arrendatarios, la pegatina y la autorización.

b) La Dirección de Trabajo Municipal está en la obligación de retener temporalmente los documentos que autorizan el arrendamiento durante el período concedido en la suspensión temporal e informar en un plazo que no exceda las 72 horas a la filial municipal del Instituto Nacional de Seguridad Social (INASS), a la Oficina Nacional de Administración Tributaria del municipio, a los efectos tributarios establecidos.

Artículo 1403: Es obligación de un arrendatario de vivienda el realizar las reparaciones menores de la misma.

Artículo 1404: El mantenimiento de viviendas medios básicos corre a cargo de la entidad. Los ocupantes corren con el costo de las reparaciones menores como: reparaciones de bombillos eléctricos, zapatillas de llaves y otras necesidades.

Sección segunda: USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA

- Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo 1405: La aprobación del uso de suelo para el emplazamiento de inversiones y para la entrega de solares yermos de propiedad estatal a las personas naturales que sean aprobados para construir sus viviendas por esfuerzo propio se oficializa mediante el Certificado de microlocalización.

Artículo 1405.1 : El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido
- b) Fallecimiento del superficiario, si no existieran herederos con derecho
- c) La aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido
- d) La expropiación forzosa de la vivienda
- e) La compraventa por el Estado de lo edificado.

Artículo 1406: Para la asignación de terrenos estatales, por la Dirección Municipal de Planificación Física, a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas por esfuerzo propio se tiene en cuenta que:

- a) El terreno estatal a entregar se corresponde con lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados; siendo requisito indispensable que esté inscripto previamente en el Registro de la Propiedad, a favor del Estado.
- b) Los solicitan casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal para entregar terrenos.

Artículo 1407: El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implica para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

Derechos:

- a) Edificar su vivienda en el terreno entregado
- b) Transmitir mediante actos de disposición y hereditarios, junto con la vivienda edificada, los derechos relativos al terreno otorgado.
- c) Recibir la devolución de una parte del precio pagado, cuando el derecho otorgado se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno, en la forma y cuantía que determine este Instituto.
- d) Edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones territoriales y urbanas, y demás disposiciones vigentes.

Obligaciones:

- a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie.
 - b) Comenzar la construcción dentro del término establecido
 - c) Formalizar la descripción de obra ante Notario.
- Requerimientos para tramitación de autorización y licencia de obra.

Artículo 1408: Las construcciones, remodelaciones, ampliaciones, divisiones y demás acciones constructivas que se realicen en una vivienda individual o en edificios multifamiliares, por esfuerzo propio, se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra. Se eximen de este trámite las acciones de conservación y las constructivas interiores en viviendas, que no modifiquen fachada, ni afecten la carga y la estructura de la edificación.

Artículo 1409: La Licencia de Construcción se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo;
- b) la edificación de nuevas viviendas;
- c) ampliación de las viviendas existentes;
- d) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Artículo 1410: La Autorización de Obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Obras menores externas a la vivienda;
- b) pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- c) las que ocupen suelo temporalmente;
- d) acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias
- e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada;
- f) modificaciones de fachadas.

Artículo 1411: No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación:

Artículo 1412: No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para:

- a) realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada;
- b) la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda
- c) la construcción de piscinas.

Artículo 1413: En todos los trámites que se requieran se exigirán los sellos de timbre que establece la legislación vigente.

Artículo 1414: El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación del Proyecto ejecutivo, para la Autorización de Obra y el Certificado de Habitable será de hasta treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

- Requerimientos para tramitación de certificados de habitable/utilizable.

Sección tercera: GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN

Artículo 1415: El Ministerio de la Construcción es el Organismo de la Administración Central del Estado que tiene como misión: dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, de conjunto con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones y entidades nacionales que asumen funciones y atribuciones para su implementación

Artículo 1416: La Licencia de Construcción o Autorización de Obra es expedida por la Dirección Municipal de Planificación Física o la Dirección Provincial de Planificación Física,

Artículo 1417: Las ampliaciones de viviendas (individuales, ubicadas en edificios de varias plantas, en los que cada planta constituya una vivienda o que integren un edificio de apartamentos) a partir del segundo nivel y las construcciones en azoteas, se autorizan por la Dirección Provincial de Planificación Física. En los casos de viviendas o zonas declaradas monumento local o nacional, se rigen por lo dispuesto en la legislación especial.

Artículo 1418: Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción de viviendas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas que hayan sido declaradas monumento nacional o local, son reguladas de conjunto por la Comisión Nacional de Monumentos y el Instituto de Planificación Física.

Artículo 1419: Las divisiones de viviendas se aprueban en la Dirección Municipal de Planificación Física y se formalizan ante notario si hubiere acuerdo entre los propietarios. De no existir acuerdo, podrán interesar ante la sala competente del Tribunal Provincial Popular la división; el cual, cuando la división aprobada lo amerite, puede disponer la compensación correspondiente al copropietario obligado a dividir.

Artículo 1420: La entrega de solares yermos de propiedad estatal a personas naturales, para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, es aprobado por el Consejo de la Administración Municipal; presentando la consulta y realizando el trámite correspondiente para la entrega, en caso de aprobación: la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1421: La cesión de propiedad de solares yermos de propiedad particular a personas jurídicas, es aprobado por el Consejo de la Administración Provincial; siendo presentado por el Director la Dirección Provincial de Planificación Física..

Artículo 1422: La construcción de viviendas en fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria o forestal, se autorizan por el Ministerio de la Agricultura y oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños. Los trámites correspondientes para obtener la licencia de construcción se realizan en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1423: La construcción de viviendas por esfuerzo propio, en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, además de la autorización del Ministerio de la Agricultura, se exige al promovente la aprobación previa de la Asamblea General correspondiente. Los trámites correspondientes para obtener la licencia de construcción se realizan en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1424: La permuta, donación o traspaso de viviendas construidas en fincas rústicas solo puede efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pudiendo ejercer el derecho de tanteo y adquirir la propiedad de la vivienda a favor del Estado.

Artículo 1425: La construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar en las viviendas ubicadas en zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el Turismo, por órganos u organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales u organizaciones, requieren la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia.

Sección cuarta: CONTRAVENCIONES

Artículo 1426: Las máximas autoridades de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, sociales o de masas y entidades nacionales, son facultados para controlar las viviendas vinculadas y medios básicos que integran el patrimonio de su sistema; por lo que tienen la atribución y obligación de garantizar que no existan ocupaciones, cambios de uso, acciones constructivas y de otra índole, de carácter ilegal, en las viviendas que administran. Artículo 62 del DL-

Artículo 1427: El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.

Artículo 1428: Corresponde al Tribunal Provincial Popular del territorio donde se encuentre ubicado el inmueble, conocer y resolver en primera instancia, los litigios y reclamaciones de derechos relacionados con la propiedad de la vivienda.

Artículo 1429: Corresponde a la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las direcciones municipales de Vivienda y Planificación Física, salvo en los casos de ocupantes ilegales. En los casos de conflictos como consecuencia de reconocimiento, concesión o reclamación de derechos son partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada. Conforme a la legislación vigente, contra lo resuelto por el tribunal provincial popular puede establecerse recurso de casación ante la Sala competente del Tribunal Supremo Popular.

Artículo 1430: La ejecución de las resoluciones que dicten los tribunales relacionadas con las viviendas, en los casos a que se refiere el artículo anterior, se coordinan, según corresponda, por las direcciones municipales de la Vivienda o de Planificación Física, las que requieren el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuere necesario.

Artículo 1431: Para el reconocimiento del derecho de la propiedad sobre lo edificado en fincas rústicas de propiedad particular se tiene en cuenta que la vivienda tuvo que ser edificada antes de la entrada en vigor del Decreto No. 272 “De las Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo”, de 20 de febrero de 2001. Si fuera posterior, es indispensable que se haya ejecutado legalmente.

Artículo 1432: A los arrendadores de espacios en viviendas se les puede suprimir la autorización del arrendamiento, por parte del Director de Trabajo Municipal, a solicitud de las entidades facultadas que detecten violaciones de la Ley.

Artículo 1433: Cuando el titular de una autorización de arrendamiento de viviendas o espacios de la misma, tenga una suspensión temporal para ejercer la actividad, los trabajadores contratados no pueden realizar la actividad.

Artículo 1434: Las direcciones de Trabajo municipales mantienen actualizado en el sistema automatizado la información de los arrendadores, evalúan mensualmente con las autoridades de inspección los resultados de las fiscalizaciones realizadas, proponen al Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular las medidas que correspondan, e informan mensualmente a las direcciones de Trabajo provinciales y organismos que corresponda.

Artículo 1435: La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie otorgado a personas naturales para la construcción de viviendas:

- a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido.
- b) Si el terreno estatal es utilizado en otra función diferente al autorizado.
- c) Si existe cesión indebida del terreno y de lo edificado.
- d) Si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que concurren circunstancias que lo justifiquen.
- e) Cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la pérdida de lo construido.
- f) Si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado
- g) Por error administrativo o por interés estatal.

Inmediatamente informan de oficio al Registro de la Propiedad, mediante copia de la Resolución, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

Artículo 1436: Las personas dedicadas al transporte terrestre, marítimo o aéreo y los propietarios de las cargas, son responsables por los daños y perjuicios causados por estas a las personas o bienes, dentro y fuera del medio de transporte y genera la obligación de reparar el daño material y la indemnización de los perjuicios; sólo se eximen de esta responsabilidad cuando existan pruebas de que los daños o perjuicios se produjeron como resultado de una acción u omisión intencional o por imprudencia de la víctima. (Artículos 105, 106 y 107 del Código Civil)

Artículo 1437: El que cause ilícitamente daño o perjuicio a otro está obligado a resarcirlo mediante:

- a) Restitución del bien: Se hace del mismo bien, con abono del deterioro o menoscabo, siempre que sea posible y siempre que no sea adquirido por tercero.
- b) Reparación del daño material: Comprende abono del valor del bien cuya restitución no es posible, o del menoscabo sufrido por este.

En caso de daños causados por personas naturales, esta es responsable de sus actos y de aquellos cometidos por personas naturales por quienes deben responder (menores de edad e incapacitados); excepto cuando puedan demostrar que lo ocurrido se produjo a pesar de haber ellos actuado con la debida diligencia.

En caso de daños causados por personas jurídicas, estas están obligadas a reparar los daños y perjuicios causados a otros por actos ilícitos cometidos por sus dirigentes, funcionarios y demás trabajadores en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio del derecho que les asiste de repetir contra el culpable.

(Artículos 82, 84, 85, 90, 91 y 95 del Código Civil)

Artículo 1438: El poseedor de un animal (persona natural o jurídica) o el que se sirva de él, es responsable de los daños y perjuicios que cause, aunque se le escape o extravíe, a menos que se haya producido inevitablemente o por culpa exclusiva del perjudicado o de un tercero. (Artículo 94 del Código Civil)

Artículo 1439: La entidad constructora de una edificación es responsable de los daños causados por su derrumbe total o parcial, así como por el desprendimiento o por el defecto de alguna de sus partes, salvo que pruebe que ha cumplido las normas de construcción. (Artículo 97 del Código Civil)

Artículo 1440: Los apartamentos que existen en edificios multifamiliares destinados a otros usos no dedicados a viviendas, la entidad estatal o titular privado están sujetos a las disposiciones de lo reglamentado.

CAPÍTULO No 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS

CLASIFICACION DE TIPOLOGIAS URBANISTICAS:

Dentro de la zona urbanizada, aparecen tipologías urbanísticas y arquitectónicas que de acuerdo a las características de nuestros asentamientos necesitan una clasificación y diferenciación en aras de mantener la diversidad y autenticidad de las urbanizaciones de hoy. Esta propuesta de tipologías consiste sólo en una posible variante de las que pueden existir a lo largo de nuestros asentamientos. Es por ello que se hace necesario que para cada caso se identifiquen las tipologías urbanística y arquitectónica, adaptándose a aquellas características específicas de cada lugar.

Tipología 1: Grandes manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones.

Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, espacios públicos y áreas verdes.

Tipología 2: Manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y



rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar.

Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.



Tipología 3: Manzanas cerradas

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre. Las aceras son de pequeñas dimensiones, 1.20 m y menos.

Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.



Tipología 4: Manzanas semicerradas

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida.

Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Las tipologías arquitectónicas tienen mucha relación con el uso al que se destina el inmueble, y siempre responderán al uso original del mismo. En este sentido se establecen las siguientes:

DOMÉSTICA:

Edificaciones comunes e individuales



Edificaciones unifamiliares de esquina



Edificaciones pareadas o en tiras



Edificios multifamiliares



CIVIL-PÚBLICO



RELIGIOSO



INDUSTRIAL



ESTRUCTURA DE LA MANZANA

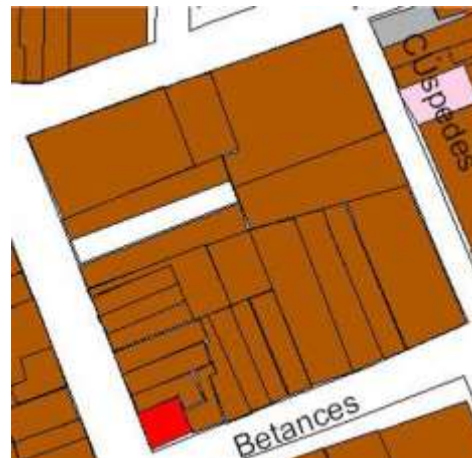
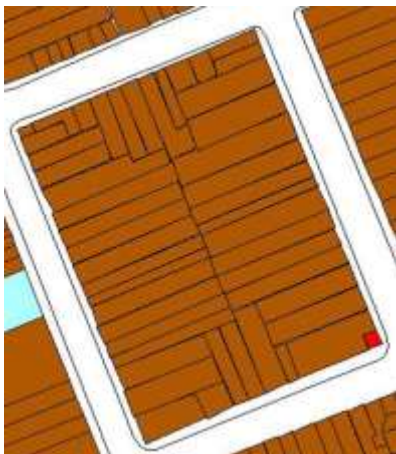
La morfología de la manzana

La cuadrícula urbana ortogonal está formada por aproximadamente 88 manzanas rectangulares de 80 x 100 m de lados (8 000.00 m²), 54 cuadradas de 80 x 80 m (6 400.00 m²) y 17 de 100 x 100 m (10 000.00 m²), así como otras irregulares producto de el trazado del río Sagua la Grande que atraviesa la ciudad, el estero y en puntos de encuentros de intersecciones viales y ferroviarios.



La ocupación de la parcela

En la parcelación original cada manzana se subdivide en lotes distribuido fundamentalmente a lo largo del lado mayor, en forma de bandas, con cuatro frentes de fachada para cada una de las calles perimetrales. En las otras segregaciones de parcelas existen otros modelos como las suásticas, en cruz y en cuartos, todos los cuales se han desarrollado hasta la actualidad.



ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Franja de jardín

Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por las líneas de propiedad. Tendrá un ancho de 5,0 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en un 40 % de su superficie, salvo en casos especiales



Franja de portal

Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad no menor de 4,0 m por la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



Primera línea de fachada

Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,0 m del límite de propiedad o en su caso hasta 9,0 m cuando exista retranqueo del portal.



Segunda línea de fachada

Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en cuales quiera circunstancias dentro de la propia parcela a favor de la aplicación de otras regulaciones así establecidas.

Pasillo lateral y de fondo

Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o parcela de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.

Pasillo lateral: Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,0 m de límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.



Pasillo de fondo: Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1.0 m de ancho mínimo.

El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre del borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia legal de dicha propiedad se medirá hasta el eje de dicho muro.

Retranqueo

Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

El retranqueo se caracteriza por sí mismo acorde con lo regulado en cada caso; ya fuere respecto al uso combinado de basamentos y torres, a la separación entre edificaciones, al cumplimiento de lo establecido para las alineaciones y también para los porcentos de superficie descubierta y de utilización del suelo o edificabilidad. Tiene aplicación así mismo en los aspectos morfológicos correspondientes y por añadidura en el emplazamiento inmobiliario según el programa arquitectónico o urbanístico de que se trate.



TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Cercado

Delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base será un murete corrido de 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor de 1.20 m, asegurando una transparencia como mínimo de un 67 %.



Jardín pavimentado

Área descubierta pavimentada hasta un 100 % incorporada a la vía pública que permite el libre tránsito peatonal, cuando la franja de jardín establecida solamente pertenece a comercios y en planta baja y esquina.

Puntales

Los puntales entre plantas que constituyan un edificio se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas de piso a piso:

- En planta baja: 3.00 m – 4.50 m. A partir del segundo piso 2.70 m – 3.00 m.
- En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios el puntal no será menor de 2.70 m.
- En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado el mínimo en la planta baja no será menos de 5.00 m.
- Únicamente se podrá aceptar la correspondiente variación o ajuste procedente, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.



Basamentos

Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada y su planta baja dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: residenciales, alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y comerciales; así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.

Sótanos y semisótanos

Áreas respectivamente soterradas y semisoterradas, que forman parte construida de la edificación.

Se permite que el sótano aproveche en su caso el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos



laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano, que sea piso de la franja de jardín tendrá en cuenta el diseño del espacio para césped o arbustos. En todo caso, dicha franja y pasillos, serán habilitados a estos fines dentro de las características apropiadas y de acuerdo con lo regulado para ambos.

De construirse semisótanos, tendrá como altura máxima exterior 1.20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. A su vez podrá ocupar todo el perímetro construido desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo. Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que por el mismo tiene que verificarse.

Salientes

Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la franja de jardín o sobre la vía pública, tales como balcones, terrazas, marquesinas, aleros, pilastras, apilastrado, jambas, almohadillados y otros, cuyas dimensiones y alturas son reguladas. Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán en planta baja todos los salientes fuera de ellas; razón de que la primera línea y las segunda línea de fachadas estarán respectivamente a 5.00m y 9.00 m del borde interior del límite de propiedad frontal, o en su caso dicha alineación será continua en las actuales áreas que carecen de franja de jardín y de portal.



Balcones y Terrazas

Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30 % del área total de dicha franja. Podrá en su caso caracterizarse como terraza, incluso en planta baja.





Terraza en franja de jardín

Área techada o no a nivel o por encima del nivel de acera, delimitada por jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares; generalmente utilizada en servicios gastronómicos y hasta una altura máxima de 1.20 m formando parte de la edificación existente. La terraza del tipo techada utilizará solamente cubierta ligera con un diseño apropiado a tal fin.

Marquesinas y Toldos

Saliente o cubierta ubicada parcialmente hasta un 30 % sobre la franja de jardín y también como posible proyección fuera del límite de propiedad, para proteger y caracterizar el acceso principal de una edificación. En el primer caso podrá tener apoyos aislados intermedios de hasta 0.15 m de lado y en el segundo será solo voladizo hasta 0.20 m del borde exterior del contén. Los pasadizos o toldos de estructura y cubierta ligeras para similares funciones, se atenderán a iguales regulaciones y hasta 2.00 m de ancho.



Logias

Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

• Tipología constructiva I

- Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería.
- Techos de losas in situ de hormigón armado, elementos prefabricados ligeros (vigüeta y bovedilla, vigüeta y losa, vigüeta y losa abovedada), y losas prefabricadas de hormigón armado.

• Tipología constructiva II

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques de hormigón.
- Techos de elementos de soportería vigüeta de hormigón armado o vigüetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón.

• Tipología constructiva III

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos, macizos de barro, bloques de hormigón y adobe.
- Techos de bóvedas de ladrillos de suelo cemento, tejas y canalones de asbesto cemento.

• Tipología constructiva IV

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento con fibra vegetal o residuos, tapial y embarrado.
- Techos de planchas metálicas con soportería de madera, elementos de cubierta de cemento y fibras vegetales.

• Tipología constructiva V

- Paredes de madera aserrada y tabla de palma.
- Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.

ESPACIOS PÚBLICOS

Parques urbanos: Espacios abiertos diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, estructuras ornamentales, etc, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y

aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.



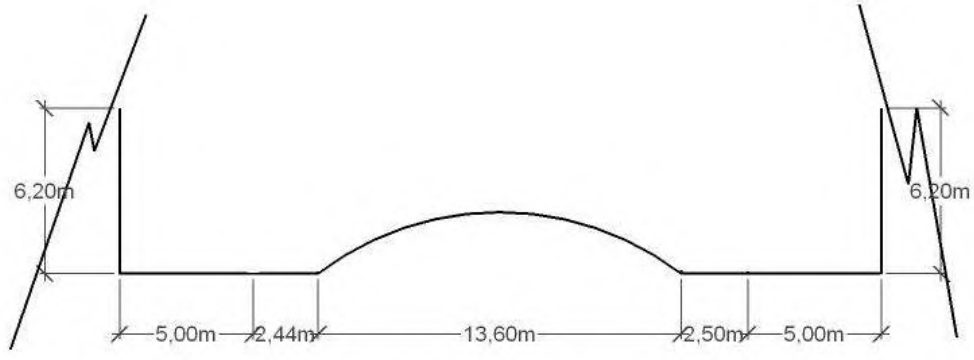
Micro parques: Espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente $\frac{1}{4}$ de la manzana. Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.



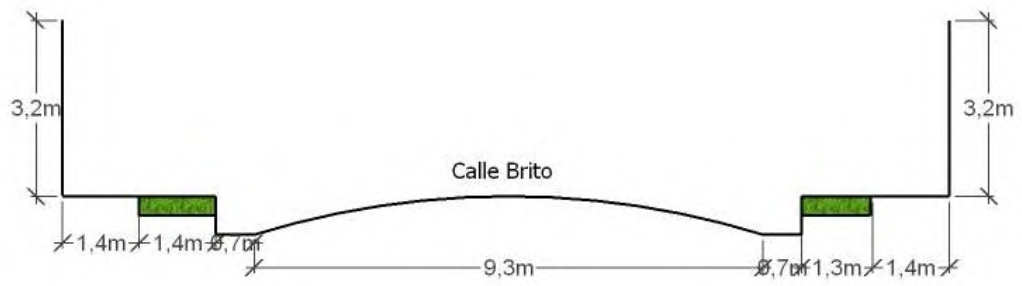
VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

Vías principales: Poseen un carril con dimensiones variables entre 4.50 y 13.60 m, con aceras de 1.50 m como mínimo y generalmente con un sentido de circulación del tránsito. La Calzada de Backer es la única que posee dos carriles de 4.50 m, con separador central, dotada de aceras y parterres y con doble sentido de circulación del tránsito.

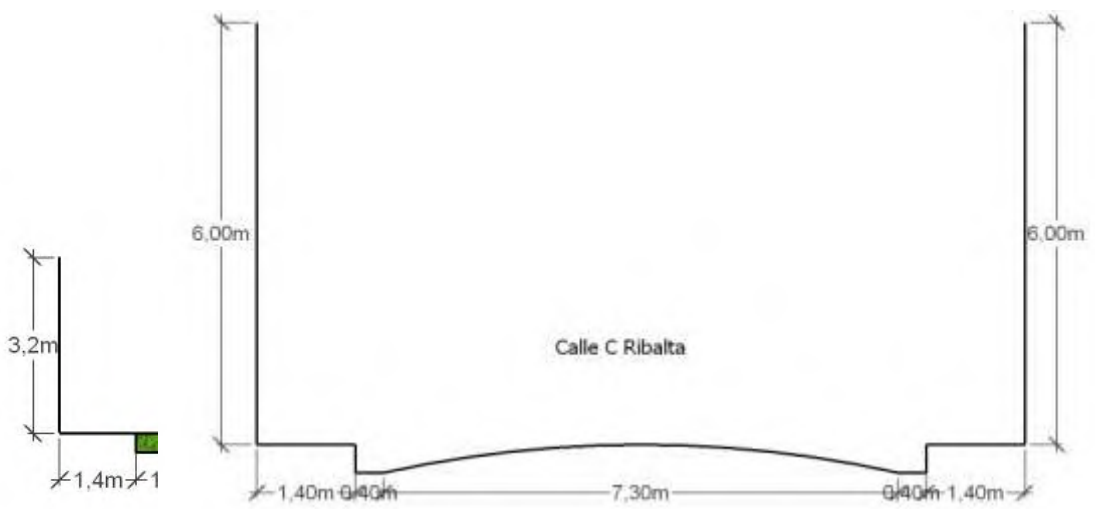




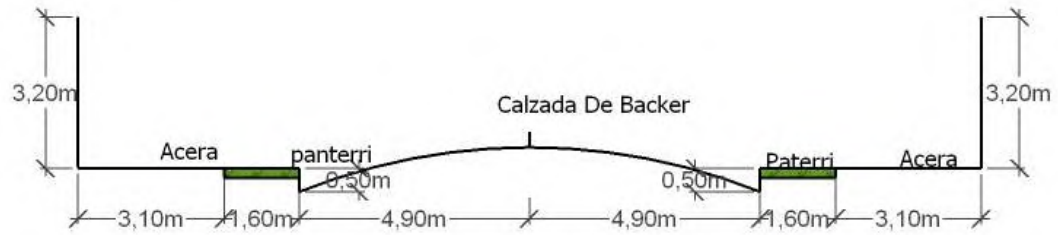
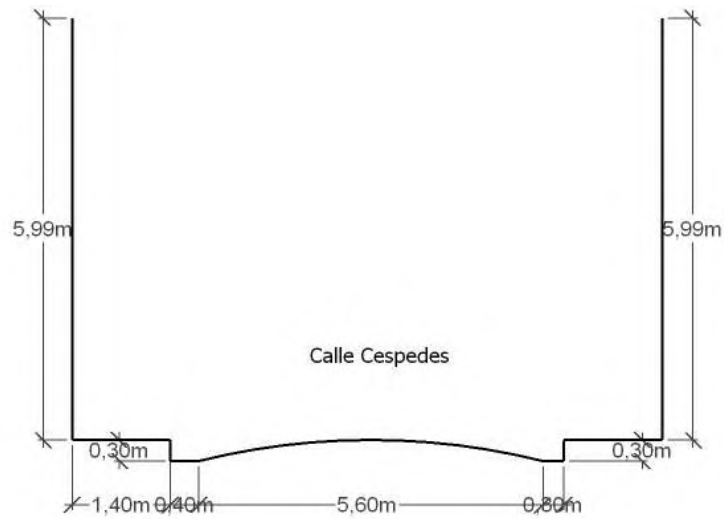
Avenida de Oña



Calle Brito

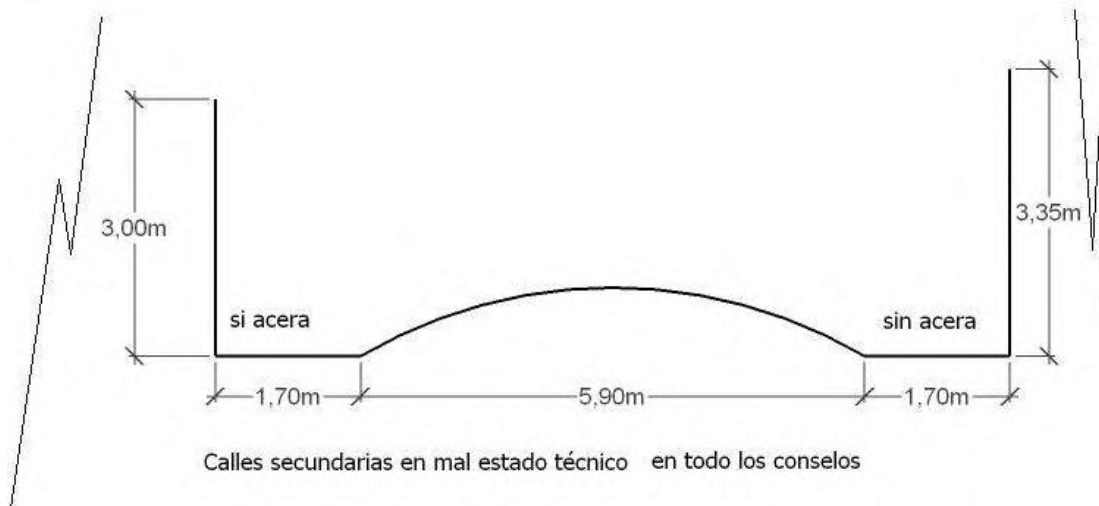
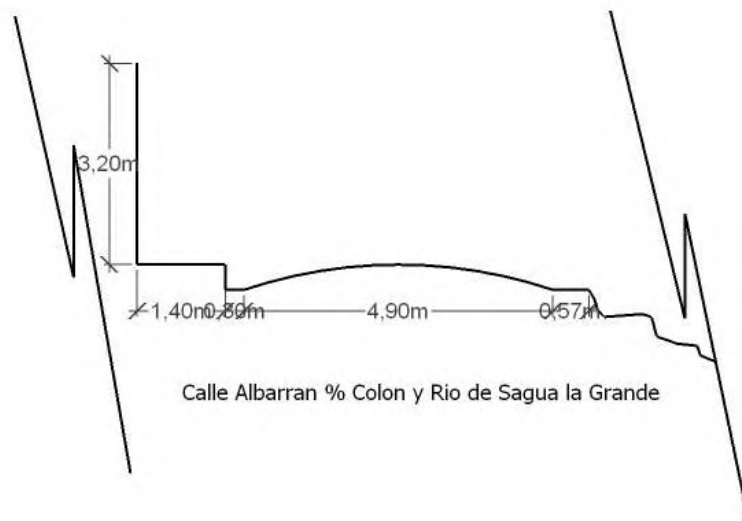


Calle C Ribalta



Vías secundarias: Poseen un carril con dimensiones variables de 4.5 a 6.90 m, no todas dotadas de aceras. Admiten doble sentido del tránsito.





CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS

Artículo 1441: A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución

más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

1. **Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
2. **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
3. **Nueva construcción:** obra nueva, nueva edificación.
4. **Reconstrucción:** Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
5. **Remodelación:** Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
6. **Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
7. **Demolición:** Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad.

Certificado de la Micro localización: Documento oficial que culmina el Estudio de Micro localización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- **Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- **Ventilación cruzada:** donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- **Energías alternativas:** proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.
- **Diseño de microclimas:** Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

- **Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- **Huertos y agricultura y urbana.**

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Glorieta o pabellón: Generalmente de forma redondeada que se sitúan en jardín o patio y habitualmente se cubre con plantas trepadoras.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de micro localización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, ancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del

territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Pérgola: Elemento arquitectónico estructural conformado por un corredor franqueado por columnas que soporta vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.

Pórtico:

- Construcción de diferentes dimensiones formada por varias columnas o pilares y techos de hormigón, tela, zinc, canales metálicos, tejas u otros similares, destinados para realizar diversas actividades.
- Galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada o de patio.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Ranchón: Construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen un techo, que se instala en espacios abiertos de, madera y con cubierta de guano.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio

público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas – casas gemelas que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

Teniendo en cuenta que dentro de un asentamiento urbano, las funciones son diversas, se determinarán dentro del suelo urbanizado algunas zonas objeto de regulación, a partir de su función predominante, siempre y cuando tengan una superficie igual o mayor a 1ha y no constituyan funciones o instalaciones independientes. En este caso, la zonificación para las regulaciones urbanísticas es la siguiente:

Centro histórico: Es el ámbito que opera como eslabón capaz de integrar el pasado con el presente y el futuro deseado a través de su propia presencia; constituye, dentro de la urbanización, la esencia y origen de su propia vida, donde confluyen todas sus funciones y sus principales valores. Por lo general, el centro histórico coincide con el principal centro de servicios de la urbanización y en ocasiones con los subcentros. Hay predominio de actividades comerciales, administrativas y de servicios. Se excluyen las 18 concentraciones de servicios de nivel primario asociados a las viviendas, considerados como parte de la zona residencial.

Residencial intermedio: Zonas donde predomina el uso residencial, se corresponde con las zonas intermedias de las urbanizaciones, convirtiéndose en el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las zonas periféricas. Se localizan cercanas a los centros de servicios y en ocasiones contienen los subcentros; los niveles en cuanto a satisfacción de los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica se consideran entre bien y regular.

Residencial periférico: Zonas donde predomina el uso residencial y aparecen algunos servicios básicos complementarios al hábitat. Están alejadas de los centros de servicios y es donde se presentan los menores niveles con respecto al equipamiento social y a la infraestructura técnica. En ocasiones presentan condiciones de regulares a malas en el medio ambiente.

Residencial precario: Zonas donde predomina el uso residencial, y puede estar localizado en cualquier área geográfica del asentamiento. Se caracteriza, como su nombre lo indica, por el estado de precariedad de la urbanización en general: mal estado de la vivienda, déficit y mal estado de las redes técnicas (agua, saneamiento, electricidad y comunicaciones), así como de la infraestructura vial (mal estado, surgidos de manera espontánea). En ellos procede la aplicación de procesos de renovación urbana, solo serían factibles a erradicar si estas zonas fueran además vulnerables a la ocurrencia de desastres tecnológicos o naturales.

Residencial alto estándar: Zonas donde predomina el uso residencial. Se corresponde con repartos o barrios de las urbanizaciones, con alto valor urbano arquitectónico, buena calidad ambiental, alto nivel de equipamiento y satisfacción de los servicios. En estas se presentan niveles medios y hasta altos en la satisfacción de los servicios o equipamiento social y las infraestructuras técnicas. No necesariamente debe aparecer en todas las urbanizaciones.

Residencial edificios multifamiliares: Zonas donde predomina el uso residencial, y puede estar localizado en cualquier área geográfica del asentamiento. Se caracteriza, como su nombre lo indica, por primar la existencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual.

Nuevo desarrollo: Son aquellas zonas clasificadas como de urbanización progresiva, en las que procede, por lo tanto, el completamiento o saturación urbanas. Las mismas requieren de una propuesta de ordenación, a través del planteamiento de su estructura físico-espacial, llegando a determinar la localización, uso, funcionamiento y dimensionamiento de las distintas partes y elementos que la integran; así como los criterios referidos a la organización volumétrica y la imagen urbana.

Alto valor: A diferencia de las restantes zonas, no se clasifican por su función predominante sino por sus atributos, alta calificación o por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales. Además de las regulaciones propias para su tipología urbanística-

arquitectónica específica, dichos valores deben ser protegidos y regulados. En estas zonas puede coexistir más de una función y tipología urbanística y arquitectónica.

Se dividirán, en dependencia de la relevancia y magnitud de sus atributos, en:

- **Valor I:** Aquellos que en ese momento estén declarados como Patrimonio de la Humanidad.
- **Valor II:** Aquellos que en ese momento estén declarados como Monumento Nacional.
- **Valor III:** Aquellos que en ese momento estén declarados como Monumento Local.
- **Valor IV:** Aquellos que en ese momento, aunque no estén en ninguna declaratoria, posean valores relevantes para la localidad y que desean conservar, previa conciliación DMPF-Delegación Municipal de Monumento.

Producción: Aquellas con predominio de industrias, talleres, almacenes, usos agrícolas, cultivos, hidropónicos, e instalaciones pecuarias para el ganado vacuno, ovino, porcino, caprino y otros.

Grandes instalaciones: Donde predominen las grandes instalaciones educacionales, hospitalarias y de salud; diplomáticas; religiosas; campos de antenas y estaciones de transmisión de telecomunicaciones; institutos tecnológicos, instituciones científicas y de investigaciones; cementerios, vertederos y otras instalaciones de enterramiento sanitario o disposición final de desechos sólidos urbanos; plantas de tratamiento de residuales líquidos; subestaciones de transformación de energía; grandes patios de vías férreas; bases e instalaciones del transporte, de la defensa y otras.

Espacios públicos y áreas verdes: Incluye los grandes y medianos parques de ciudad; las grandes áreas y complejos deportivos; las áreas verdes de protección; los parques menores urbanos; las tenias, isletas y separadores centrales de las vías; los jardines y parterres. La existencia de estos usos conformando zonas de regulación no limita o condiciona que en otras zonas de la ciudad o asentamiento urbano se encuentren dispersas o combinadas varias de estas funciones.

Las intervenciones establecidas en la Metodología son:

A escala urbana:

RENOVACIÓN. Transformación planificada del medio urbanizado.

REMODELACIÓN. Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.

REANIMACIÓN. Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

REFUNCIONALIZACIÓN. Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

REHABILITACIÓN. A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.

COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN. Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

NUEVA URBANIZACIÓN. Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

ERRADICACIÓN. Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

A escala arquitectónica:

CONSERVACIÓN. Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

REMODELACIÓN. Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

RECONSTRUCCIÓN. Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

REHABILITACIÓN. Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

Constructivas:

OBRA NUEVA. Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

AMPLIACIÓN. Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

UNIFICACIÓN. Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

DIVISIÓN. Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

REPOSICIÓN. Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

DEMOLICIÓN. Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.