

Introducción:

❖ BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO.

La historia fundacional de Ranchuelo, uno de los territorios de la zona que hoy ocupa la provincia de Villa Clara, plantea que estuvo ocupada, antes de la llegada de los españoles, en algunos de sus puntos, por grupos aborígenes dedicados a la recolección, la caza y la pesca.

El topónimo Ranchuelo fue dado al sitio, mercedado a Don Dionisio de Consuegra por el ayuntamiento de Santa Clara el 1ro. de octubre de 1734, en un paraje nombrado Bocas de Riachuelo, cuartón de San Lorenzo, (se llamó al principio San Lorenzo de Ranchuelo) perteneciente al hato del Escambray.



Autores locales defienden otras versiones acerca del origen del topónimo, al expresar que su nombre original era San Lorenzo de Riachuelo, por estar situado a orillas de un arroyo, y otros opinan que su nombre se debe al diminutivo del primer rancho que se hizo al fundarlo.

Según los datos que aparecen en el Museo Municipal, Ranchuelo surge como punto obligado de parada de las carretas que transportaban mercancías desde Santa Clara y otras regiones hacia el Puerto de Jagua (Cienfuegos).

El primer asentamiento, que en un inicio no pasó de ser más que un caserío de guano, se estableció en la “Calle Real” (hoy Ramiro Lavandero), la que para unos historiadores era la prolongación del camino y, además, un área de corrales.



Diego González Abreu

El desarrollo urbano de Ranchuelo permaneció estático casi por un siglo. Su evolución real y prosperidad como poblado comenzó en 1856 cuando el hacendado Don Diego González Abreu y Jiménez, dueño de los ingenios Rubí y Vista Hermosa, compró una caballería y 60 cordeles de terreno al Sr. Antonio Hernández en las inmediaciones de la calle Real y dispuso la dirección de sus principales vías a través del trazado de sus calles. También vendió y cedió parcelas de suma importancia para construir viviendas, el cementerio local y otras edificaciones. En este mismo año se inauguró el ferrocarril, que viniendo de Cruces, poco tiempo después (19 de noviembre de 1860) uniría a Santa Clara con Cienfuegos, posibilitando un gran impulso para el desarrollo del poblado al

abrirse nuevos horizontes, tanto para la industria como para el transporte de mercancías, pasajeros y correos entre esta ciudad y Cienfuegos; esto posibilitó, además, la unión de Ranchuelo con la capital de la región lo que trajo consigo el auge industrial y comercial.

En el período entre 1878 y 1895, se fortaleció el desarrollo urbano del poblado y se construyeron importantes obras como el Cementerio Local, tres escuelas y se acometió el alumbrado público, el trazado de nuevas calles y la numeración de las viviendas.

Ranchuelo fue declarado municipio el 1ro de enero de 1879, y su primer alcalde fue Antonio Gatorno Vila. Más tarde, hacia 1890, favorecido por la industrialización de la caña de azúcar, se produjo, aún más, su expansión urbana y el aumento de su población.

Ya en 1895 Ranchuelo tenía una población de 5 516 habitantes. En la década de 1900 con el desarrollo económico general, se construyeron nuevas viviendas y servicios y mejoró su tipología, cuyos ejemplos más prominentes fueron el Ayuntamiento, una imprenta, el primer cine, se pavimentaron las calles principales, surgió la fábrica de Cigarros Trinidad y Hnos. y un hotel (hoy sede del Gobierno). A partir de 1922 el crecimiento fue más lento, pero no impidió que surgieran las zapaterías y se ampliara la Fábrica de Cigarros y emergieran, como carreteras, las vías Ranchuelo-Santa Clara y Ranchuelo- San Juan.

De 1944 - 49 hubo un nuevo impulso urbanístico con mejoras de su tipología y surgió la carretera que conduce a Horqueta., aunque surgieron barrios sin urbanización donde estaba aglomerada la población de menos recursos como Rancho Luna, Las Palmas, Aparicio, etc. En la década del 50 se sustituyeron las aceras, se realizó arreglo de calles y construcción de viviendas de mampostería

Esta etapa tuvo su importancia porque definió primeramente la estructura espacial del asentamiento, definió usos de espacios de comercios, servicios, áreas residenciales etc., definió dimensiones de parcelas, arquitectura, formas e imagen.

Desde el mismo año del triunfo revolucionario se le da gran importancia al fomento de las construcciones, priorizando los sectores más sensibles como la vivienda, educación, y salud. En el primer quinquenio de la Revolución en Ranchuelo se construyeron los primeros edificios, a este programa se le llamo "Pastorita" donde se edificaron edificios de 2 y 3 plantas con tecnología semi- prefabricada (paredes de ladrillo y entresijos prefabricados con viguetas y losetas) en la década del 70 se crearon las micro brigadas sociales específicamente en centros como la fábrica de cigarros Ramiro Lavandero y la de Calzado los cuales acometieron las construcciones de los edificios de 5 plantas en el propio Reparto La Reforma, en esta misma década surge los repartos La Aldea , el Monte y el Rubí ,creciendo así la ciudad , este crecimiento no respeta la propuesta original del poblado y solo en el reparto Rubí surge 2 manzanas con un ordenamiento ,la falta de presupuesto en las soluciones de infraestructura hicieron que dichos crecimientos hacia las periferias no respondieran a un trazado de vías , aceras, áreas exteriores etc. En la esfera educacional la construcción de la escuela Julio Antonio Mella y terminación de la Secundaria Camilo Cienfuegos se realizó en la década del 60 así como se construye el pre universitario Wilfredo Pérez, en la esfera de la salud en los años 80 se construyen consultorios médicos de atención primaria para 120 familias estos fueron biplantas y de tipología 1, ya en la década del 90 se construye el edificio del policlínico Juan B. Contreras este de 3 niveles y tipología 1.

Desarrollo:

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación del poblado de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características.

Una vez determinadas las zonas que conforman el poblado se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el asentamiento.

Posteriormente a cada zona se le define la delimitación, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada una de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas predominantes, a la acción constructiva que las determina y a la función o uso de suelo que predomine.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes.

Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

El modelo de ordenamiento urbano del asentamiento parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, determinando donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración del asentamiento, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo. Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana del asentamiento, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman el asentamiento, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

La zona Centro y de Servicio queda conformada por 6 manzanas. En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de nuevo desarrollo, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades del poblado. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por el cementerio, la sub-estación eléctrica, la batería del grupo electrógeno y el área deportiva, que en el poblado conforman parte de la periferia urbana. La zona de producción queda definida por una zona industrial en el poblado, cercana a la Autopista Nacional, que se encuentra en el vial de acceso al poblado deteriorando su imagen por lo cual en PGOU esta propuesta a trasladar, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

A continuación las principales determinaciones del PGOU y que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

- ❖ En las áreas residenciales la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías.
- ❖ Para las viviendas existentes en el Reparto Solís aledañas al área de la laguna de oxidación, solo se autorizan acciones de mantenimiento siempre que se ejecuten con materiales ligeros, no permitiéndose acciones urbanísticas ni arquitectónicas, esto se encuentra sujeto a la reubicación de la laguna de oxidación.
- ❖ En el área de uso industrial actual se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas.
- ❖ Las áreas del Centro Histórico (solo propuesto por la delegación de patrimonio): están reguladas a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como en cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Comisión de Monumentos permitiéndose la revalorización de sus funciones por cambios de uso y la propia construcción de un bulevar comercial (calle Juan Bautista Contreras), que exige una atención particular.
- ❖ Las áreas de grandes instalaciones, el cementerio, la sub-estación eléctrica y la batería del grupo electrógeno, reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad, hacia las vías límites de las mismas se admitirá el desarrollo de viviendas y servicios complementarios que contribuyan a su animación.
- ❖ La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrán siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal u afectaciones a la higiene y el ornato.
- ❖ La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.
- ❖ Las áreas verdes de protección se enmarcan en los márgenes de la laguna de oxidación. Por su parte las zonas deportivas recreativas y de parques están conformadas por las áreas propuestas para la alternativa de desarrollo seleccionada como Parque de Ciudad, zonas deportivas recreativas y de descanso en general.

El Plan de ordenamiento urbano del poblado de Ranchuelo, propone la calificación del suelo como medio de articular la situación actual del territorio a las propuestas a desarrollar en el futuro e integrar las diversas actividades que se desarrollan en la ocupación del suelo abarcándose todas las áreas de la ciudad, mediante ello se logra identificar las áreas con potencialidades y restricciones para urbanización y la edificación, determinar el balance de área de la situación actual y conocer las tendencias en estos últimos años después del Plan anterior, en la ocupación del suelo por la edificación.

Los estudios anteriores se mantienen vigentes de forma general, definiendo las zonas o la reubicación de las mismas, preservando a su vez el tejido y la trama urbana existentes en las zonas ya ejecutadas y a desarrollar o reservar aquellas que admiten crecimiento.

Teniendo en cuenta estos objetivos, la calificación del suelo en el poblado arrojó lo siguiente:

	Ha	%
Residencial	231.95	83.55
Centro Histórico y de Servicios	8.19	2.95
Industria, talleres y almacenes	9.37	3.37
Áreas Verdes	4.0	1.46
Áreas Deportivas	6.61	2.38
Espacios Públicos	1.50	0.54
Otros Usos	15.98	5.7
Total	277.6	100

Para el cálculo de las **áreas verdes** se consideraron las existentes en:

- Parques
- Microparques
- Parque Infantil.
- Las avenidas.
- La Agricultura Urbana y fincas urbanas.

Las áreas verdes del interior de las manzanas se consideran dentro del área residencial.

El área deportiva :

Se corresponde con el complejo deportivo Milagros Jimenes con las instalaciones del estadio de pelota, el área de tiro, el área de basquet, futbol y jockey sobre cesped.

Los **espacios públicos** se consideraron :

- El paseo del Prado
- 11 Microparques.
- El parque Infantil.
- El Area Recreativa.

En **otros usos** se consideraron, áreas de reservas de viviendas y otras instalaci instalaciones Industriales y de Producción, el cementerio, la laguna de oxidación

CAPÍTULO I: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.**Sección primera: Derrotero del Asentamiento.**

Partimos del extremo más al Noroeste del poblado en la intercepción que ocupa el lindero Oeste de la vivienda de Gustavo Pérez Soto con el borde Este de la calle Ignacio Agramonte (V-1) coordenadas 587 035-287 030 comenzamos rumbo Este a 272,0m cruzamos camino a Jagua y bordeamos los límites de las viviendas frente a Cuatro Caminos, hasta la intercepción con el borde Este de la vivienda # 15 de Alina Águila (V-2) coordenadas 587 305-285 065, continuamos rumbo Sur a 70,0m, cruzamos la calle Cuatro Caminos hasta interceptar con el límite Sur de la parcela de la vivienda # 12 (V-3) coordenadas 587 308-285 020, continuamos rumbo Oeste a 16,0m hasta interceptar con el lindero Este de la vivienda # 10 con frente a la calle cuatro camino (V-4) coordenadas 587 280-285 010, tomamos rumbo Sur a 135,0m, por dicho lindero hasta interceptar el límite Norte de las parcelas con frente a la calle A del Reparto Dimas Martínez (V-5) coordenadas 587 300-284 895, continuamos rumbo Este a 55,0m bordeamos las mismas hasta interceptar el lindero Este de la parcela de la vivienda # 33 de dicha calle (V-6) coordenadas 587 350-284 895, bordeando el lindero Este de la mencionada parcela con rumbo Sur a 30,0m hasta interceptar el borde Sur de la calle A (V-7) coordenadas 587 355-284 865, continuamos con rumbo Oeste a 180,0m por dicho borde hasta interceptar el lindero Este de las parcelas de la vivienda de (Candelita) con frente a la calle Ignacio Agramonte (V-8) coordenadas 587 160-284 850, continuamos por dicho límite de parcela con rumbo Sur a 150,0m hasta interceptar la cerca Norte de la Base de Transporte del MINAZ (V-9) coordenadas 587 190-284 700 giramos rumbo Este a 100,0m por el dicha cerca hasta interceptar con la cerca Este de de la Base de Transporte (V-10) coordenadas 587 310-284 705 continuamos por dicha cerca a 145,0 m hasta interceptar con el borde Sur del arroyo Los Machado (V-11) coordenadas 587 350-284 545 continuamos rumbo Suroeste a 156,0m por dicho borde hasta interceptar con el lindero Este de las parcelas de las viviendas ubicadas frente a la calle Ignacio Agramonte (V-12) coordenadas 587 200-284 475, tomamos rumbo Sur a 240,0m por el limite Este de dichas parcelas hasta interceptar con el límite Norte de las parcelas de frente al Callejón de los Perros (V-13) coordenadas 587250-284 255,

giramos rumbo Este a 75,0m por dicho lindero hasta interceptar con el lindero Oeste de las parcelas de las viviendas que se encuentran frente a la calle prolongación Camilo Cienfuegos (V-14) coordenadas 587 315- 284 265, giramos rumbo Norte a 95,0m por dicho lindero hasta el límite de la parcela de la vivienda de Rafael Donato Triana de dicha calle (V-15) coordenadas, 587 300 - 284 345, giramos rumbo Este a 60,0m pasando la calle prolongación Camilo Cienfuegos hasta interceptar el lindero Este de la parcela de la vivienda de Maribel Ruiz Hernández frente a la calle prolongación Camilo Cienfuegos (V-16) coordenadas 587 345 -284 345, giramos rumbo Sureste a 95,0m por dicho lindero hasta interceptar con el lindero Norte de las parcelas de las viviendas frente al callejón de los Perros (V-17) coordenadas 587 390 -284 255, giramos rumbo Este a 70,0m hasta el límite de la parcela de la vivienda # 25 frente a dicho callejón (V-18) coordenadas 587 515- 284 270, continuamos rumbo Sur a 40,0m por el borde Este de dicha parcela cruzando el Callejón de los Perros, hasta interceptar con su borde Sur (V-19) coordenadas 587 470 - 284 225, continuamos rumbo Oeste a 100,0m y por el borde Sur del Callejón de los Perros hasta interceptar con el borde Este de la calle prolongación Camilo Cienfuegos (V-20) coordenadas 587 370 - 284 210, continuamos rumbo Sur a 50,0m y por su borde Este hasta interceptar con el borde Sur de la calle D (V-21) coordenadas 587 370 -284 160, continuamos rumbo Oeste a 130,0m y por su borde Sur hasta interceptar con los límites de parcela de las viviendas con frente a la calle Ignacio Agramonte (V-22) coordenadas 587 235 -284 145, continuamos rumbo Sur a 190,0m pasando inflexión (V-23) coordenadas 587 235 - 284 025, hasta interceptar con el lindero Norte de la propiedad de Luís Martínez (V-24) coordenadas 587 268- 283 950, continuamos con rumbo Este a 80,0m por dicho lindero hasta interceptar la cerca perimetral de la Escuela Wilfredo Pérez Pérez (V-25) coordenadas 587 350 - 283 970, giramos rumbo Noroeste a 25,0m, hasta interceptarnos con la cerca Noroeste de la Escuela Wilfredo Pérez Pérez (V-26) coordenadas 587 345 - 283 995, después tomamos rumbo Este a 70,0m por la cerca de la escuela hasta interceptar con el borde Oeste de la calle Camilo Cienfuegos (V-27) coordenadas 587 425 - 284 015, continuamos rumbo Norte a 85,0m y por el borde Oeste de dicha calle, hasta interceptar con el borde norte de la Calle E (V-28) coordenadas 587 400 - 284 095, continuamos rumbo Este a 130,0m y por el borde Norte de dicha calle, hasta interceptar con el borde Este de la calle Máximo Gómez (V-29) coordenadas 587 510 -284 100 , continuamos rumbo Norte a 140,0m por el borde Este de dicha Calle hasta interceptar con el borde Norte del Callejón de los Perros (V-30) coordenadas 587 495 - 284 225 , continuamos rumbo Este a 120,0m y por su borde Norte hasta interceptar con el lindero Oeste de la parcela de la vivienda # 27 con frente a dicho Callejón de Perros (V-31) coordenadas 587 605 - 284 275 , continuamos rumbo Norte a 35,0m por dicho lindero con la cerca Norte de dicha vivienda (V-32) coordenadas 587 600 - 284 290 , después tomamos rumbo Este a 275,0m por el lindero Norte de dicha parcela hasta interceptar con el borde Oeste de la antigua sede universitaria frente al Callejón de los Machados (V-33) coordenadas 587 870 - 284 330 , Giramos rumbo Norte a 75,0m por dicho lindero, hasta interceptarnos con

la cerca del lateral Norte de dicha sede, (V-34) coordenadas 587 860 284 420 , Luego Este a 85,0m , hasta interceptar el borde Oeste del callejón los Machado, (V-35) coordenadas 587 950 - 284 425 y luego Norte a 75m hasta interceptar con la cerca Sur de la vivienda # 4 (V-36) coordenadas 587 925 - 284 495, después tomamos rumbo Oeste a 25m hasta interceptar el lindero Oeste de dicha vivienda (V-37) coordenadas 587 890 - 284 490 , giramos con rumbo Norte a 150,0 m hasta encontrarnos con el lindero Sur de parcela de la vivienda con frente al calle 6 (V-38) coordenadas 587 852 284 630 , giramos rumbo Oeste a 70m por dicho límite de parcela hasta interceptar con la cerca Este de la caseta para guardar instrumento de trabajo del jardín, (V-39) coordenadas 587 785 - 284 635 giramos rumbo Norte a 250m pasando la calle 6 hasta interceptar el límite Norte de la parcela de la vivienda de Clavelo con frente al callejón de los Machados (V-40) coordenadas 587 740 284 865 Giramos rumbo Este a 95m por dicho lindero hasta interceptar el borde Oeste del Callejón de los Machados (V-41) coordenadas 587 840 -284 875 Giramos rumbo Sureste a 160m hasta topar con la cerca Norte del almacén de alimentos (V-42) coordenadas 587 875 -284 730 , continuamos rumbo Este a 250m por cerca perimetral hasta interceptar con el ramal de la Autopista Nacional (V-43) coordenadas 588 120 - 284 796 tomamos por dicho ramal con rumbo Sureste a 100m hasta interceptar con la Carretera Coronel Acebo (V-44) coordenadas 588 150 - 284 700 , continuamos por el borde Este de dicha carretera y seguimos rumbo Sur a 520m hasta interceptarnos con el borde Norte de la calle 4ta, (V-45) coordenadas 588 060 - 284 200 girando rumbo Este a 250 m hasta interceptar el lindero del Autoconsumo de José Antonio Alfonso (V-46) coordenadas 588 315 - 284 200, giramos rumbo Sur a 55 m por dicho lindero hasta interceptarnos con el bode Sur de la calle 3era (V-47) coordenadas 588 315 - 284 145 luego Rumbo Oeste a 215m hasta interceptar las parcelas de las viviendas ubicadas frente a la calle Coronel Acebo(V-48) coordenadas 588 100 - 284 155 ,continuamos con rumbo Sur a 50m hasta interceptarnos con la cerca Sureste de Nelson Clávelo (V-49) coordenadas 588 100 - 284 085,luego giramos al Suroeste a 25m hasta interceptar con los limite fondo de las parcela de la vivienda de la calle Coronel Acebo, (V-50) coordenadas 588 075 - 284 075 después Sur a 50m hasta topar con el lindero Norte de las parcelas ubicadas frente a la calle 2 (V-51) coordenadas 588 090 284 035 , continuamos con rumbo Este 150,0 m hasta interceptar con cañada (V-52) coordenadas 588 210 284 040 tomamos cauce de la misma rumbo Sur 128,0m (V-53) coordenadas 588 250 -283 915 luego Sur a 30m (V-54) coordenadas 588 280 - 283 910 después Sur a 25m hasta topar con el borde Norte de la calle 1era(v-55) coordenadas 588 270 -283 875 Giramos rumbo Este por el borde Norte de la calle 1era a 175,0 m hasta interceptar con la vía ferrocarril a Esperanza por su parte Oeste, (V-56) coordenadas 588 420 - 283 850 continuamos rumbo Noreste a 35m hasta interceptar con la cerca Sur de Ramón Moreira, (V-57) coordenadas 588 450 -283 870 depuse tomamos rumbo Este a 30m hasta interceptar con el lindero Oeste del Autoconsumo de Ramón Moreira(V-58) coordenadas 588 480- 283 870 seguimos con rumbo Sureste a 95m hasta el lindero Noroeste de la vivienda de dicho propietario,(V-59) coordenadas 588 525 - 283 785, luego

giramos al Noreste a 45m bordeando el límite de propiedad de la vivienda del mismo hasta interceptar el lindero Noroeste de dicha vivienda, (V-60) coordenadas 588 560 283.800, continuamos rumbo Sureste a 110m cruzando la calle Dimas Martínez Padilla (camino a Guáimaro) hasta interceptar el límite Sur de la parcela de la vivienda # 28 frente a dicha calle (V-61) coordenadas 588 590 - 283 690 ,continuamos rumbo Oeste a 40m hasta interceptar con el borde Este de la calle 6 (V-62) coordenadas 588 550 283 680 continuamos por dicho borde con rumbo Sureste a 300m y por su borde Este hasta topar el borde Sur de la calle Mario Valdez Prado, (V-63) coordenadas 588 600- 283 485 giramos al oeste a 40m hasta interceptar con el lindero Este de la parcela de la vivienda # 22 que se encuentra frente a la calle Mario Valdez Prado (V-64) coordenadas 588 570 283 380 , continuamos rumbo Sur a 45m por dicho lindero hasta interceptar el lindero Sur de dicha vivienda (V-65) coordenadas 588 575 - 283 345 y luego Oeste a 70m bordeando el límite de dichas parcelas hasta interceptar el borde Este de la calle 5 (V-66) coordenadas 588 500 - 283 345, continuamos por dicha calle con rumbo Sur a 125m y por su borde Este hasta interceptar con el borde Sur de la Calle D (V-67) coordenadas 588 465 -283 240, continuamos por esta calle con rumbo Oeste a 320m por su borde Sur hasta interceptarnos con el lindero Este de las parcela de la vivienda de Ramón Benito que se encuentran situada frente a la calle Ángel Orlando Hernández (V-68) coordenadas 588 140 - 283 250 y continuamos rumbo Sur a 160m por dicho lindero hasta llegar a la cerca Sur de la parcela de Jorge Pairol (V-69) coordenadas 588 140 -283 085, Giramos rumbo Oeste a 15m, caminando paralelo a dicha cerca hasta interceptarnos con la Calle Ángel Hernández final (V-70) coordenadas 588 120 283 085, continuamos rumbo Sur a 145m por un límite de propiedad virtual del Complejo Deportivo Municipal Milagro Jiménez hasta interceptar límite Sur del perímetro de dicho Complejo Deportivo Municipal (V-71) coordenadas 588 065 - 282 950, tomamos rumbo Oeste a 130m en línea recta por un límite virtual hasta interceptar con el lindero Este de la vivienda # 20 que se encuentran ubicadas frente al final de la calle prolongación Villuendas (V-72) coordenadas 587 940- 282 935, continuamos por este lindero rumbo Sur a 50m, hasta interceptarnos con el límite Sur de fondo de esta vivienda (V-73) coordenadas 587 940- 282 895, luego cogemos un rumbo para el Oeste a 60m hasta interceptar con el lindero Oeste de las parcelas de las viviendas ubicadas frente a la calle Quintín Bandera (V-74) coordenadas 587 882- 282 895, continuamos por dicho lindero con rumbo Sur a 200m pasando el autoconsumo de Carlos Jiménez Flores, hasta interceptarnos con la cerca Oeste del mismo propietario antes mencionado (V-75) coordenadas 587 975- 282 700 , continuamos con rumbo Sur a 190m pasando la calle 2^{da}, hasta interceptar el lindero Oeste del autoconsumo de Berto Montes de Oca Pérez (V-76) coordenadas 587 990- 282 510 continuamos caminando con un rumbo Este a 25m, por el lindero ya mencionado, hasta interceptar el lindero Oeste de dicho autoconsumo (V-77) coordenadas 587 915 -282 510, hacemos un giro con rumbo Sur a 50m caminando paralelo al lindero Oeste ya mencionado, hasta interceptarnos con el lindero Sur del propio autoconsumo (V-78) coordenadas 587 910 - 282 465 , continuamos con rumbo

Este a 70m, por el lindero antes mencionado, hasta la cerca Este de la vivienda de Liudmila Águila (V-79) coordenadas 588 975 - 282 460, giramos con rumbo Sur a 90m por la cerca de dicha propietaria y pasando la calle 1ra hasta interceptar la cerca Este de la vivienda de Rafael Cruz (V-80) coordenadas 587 975- 282 365 y luego tomamos un rumbo Suroeste 110m bordeando las cercas de fondo de las parcelas de las viviendas frente a la calle 1ra del Reparto Quintín Banderas, hasta interceptarnos con el borde Este de la calle A (V-81) coordenadas 587 865 - 282 345 continuamos con rumbo Sur a 33m, por el borde antes mencionado paralelo a dicha Calle A, hasta interceptar el lindero Sur de la vivienda de Julio Rodríguez (V-82) coordenadas 587 850 - 282 320, giramos rumbo Oeste a 25m seguimos caminando por el lindero mencionado anteriormente, hasta topar con el lindero Este de fondo del consultorio médico ubicado frente a la calle Quintín Banderas (V-83) coordenadas 587 835 - 282 320 continuamos con rumbo Sur a 145m, por el lindero del consultorio antes mencionado y por los fondos de parcelas de las viviendas con frente de calle a Quintín Banderas, cruzamos la cañada y nos ubicamos en su borde Sur (V-84) coordenadas 587 820 -282 175 y luego cogemos rumbo Este a 50m, trazando una línea recta virtual hasta encontrarnos con el lindero Oeste de la Granja 10 de Octubre que delimita por el Oeste con los fondos de las viviendas con frente de calle a Quintín Banderas (V-85) coordenadas 587 865 - 282 175 y continuamos rumbo Sur a 250m por dicho lindero, hasta que nos interceptamos con lindero Sur de la granja antes mencionada (V-86) coordenadas 587 830 - 281 925 continuamos rumbo Oeste 30m, por este lindero hasta que nos interceptamos con la cerca Este de Danilo González (V-87) coordenadas 587 800 - 281 925 giramos rumbo Sur a 195m hasta interceptar el lindero Sur de la parcela de la vivienda de Bety Bermúdez (V-88) coordenadas 587 775 -281 735 giramos rumbo Oeste 120m, caminando por la cerca Sur de Bety Bermúdez y de Yuniel Bermúdez, cruzamos la calle Quintín Banderas hasta llegar a la intercepción con el borde Oeste de la vía del férrea a San Juan de los Yeras (V-89) coordenadas 587 655 - 281 750 , continuamos por dicha vía con rumbo Norte a 420m y por su borde Oeste hasta cruzar la cañada y ubicarnos en su borde Norte (V-90) coordenadas 587 730 - 282 170 seguimos paralelo a la vía férrea con el mismo rumbo 120m hasta interceptar con el lindero Sur del autoconsumo de Marta Quintero (V-91) coordenadas 587 755 - 282 290, giramos rumbo Oeste a 30m por dicho lindero hasta interceptar con el lindero Oeste de dicho autoconsumo (V-92) coordenadas 587 725 - 282 293, giramos por dicho lindero con rumbo Norte a 275m, hasta interceptar con el lindero Oeste del autoconsumo de Héctor González que colinda por el Este con la parcela de la vivienda de dicho propietario (V-93) coordenadas 587 740- 282 565 giramos rumbo Oeste a 275m por detrás de las parcelas de las viviendas con frente a la calle Andrés Cuevas hasta interceptar con el borde Este de la calle B prevista, para la Zona propuesta de nuevo desarrollo de viviendas (V-94) coordenadas 587 475 -282 650, giramos rumbo Sur a 120m cruzando cañada hasta ubicarnos 20m del borde Sur de la prolongación de la calle Nicolás Fleite para la zona de nuevo desarrollo (V-95) coordenadas 587 440 - 282 550 giramos rumbo Noroeste a 272m, nos desplazamos en línea recta por un

límite virtual paralelo a la futura prolongación de la calle Nicolás Fleite del nuevo desarrollo por el borde Sur hasta interceptar el límite Este de las parcelas de la vivienda de Shiro Santos con frente de calle a Mártires de Granada (V-96) coordenadas 587 195- 282 635 giramos rumbo Sur a 30m bordeando dichas parcelas hasta interceptar el lindero Sur de la vivienda de Enel Aguilar (V-97) coordenadas 587 190 - 282 610 después Noroeste a 90m cruzando la calle Mártires de Granada hasta interceptar el lindero Oeste de la parcela de la vivienda de Norlis Santo frente a la calle Nicolás Fleites (V-98) coordenadas 587090 -282 620 continuamos rumbo Noroeste a 135m, cruzando dicha calle y calle Osvaldo Fuentes hasta interceptar el borde Sur de la calle Andrés Cueva(V-99) coordenadas 587 057 - 282 755 continuamos rumbo Norte a 110m cruzando la calle Mártires de Barbado hasta interceptar el lindero Sur del auto-consumo de Carlos Castellano (V-100) coordenadas 587 060 - 282 860 giramos rumbo Oeste a 50m por dicho lindero hasta interceptar el lindero Este del Auto-Consumo(V-101) coordenadas 587 115 - 282 865 después Norte a 40m hasta interceptar con la calle Eduardo García Lavandero (V-102) coordenadas 587 110 - 282 900 continuamos rumbo Este a 160m por dicha calle hasta interceptar con el borde Oeste de la calle Mártires de Granada(V-103) coordenadas 587 275 -282 880 continuamos rumbo Noreste a 45m por el borde Oeste de dicha calle hasta interceptar con el lindero Sur de la parcela de la vivienda René del Castillo(V-104) coordenadas 587 285 282 925 continuamos rumbo Oeste a 50m por dicho borde (V-105) coordenadas 587 245- 282 940 después Norte a 25m hasta interceptar el lindero Sur de las parcelas de las viviendas con frente a la calle línea(V-106) coordenadas 587 250 282 960 continuamos rumbo Oeste a 60m y por el borde Sur de dichos linderos pasando inflexión (V-107) coordenadas 587 190 - 282 975 continuamos rumbo Oeste a 160m pasando inflexión(V-108) coordenadas 587 040- 282 955 por dicho límite de parcela a 260m hasta interceptar con el lindero Este de la vivienda de Silvio Imeno (V-109) coordenadas 586 780- 282 865 giramos rumbo Noroeste a 240m cruzamos la vía férrea y bordeamos el límite Oeste de la Subestación Eléctrica, cruzamos Calle Ramiro Lavandero y nos incorporamos al lindero Este del autoconsumo de Jesús Avalos Valle con dicho rumbo hasta interceptar con el borde Sur de la calle Antonio Maceo(V-110) coordenadas 586 715 - 283 100 continuamos rumbo Oeste a 25m por el borde de dicha calle hasta interceptar con el lindero Este del autoconsumo de Evelio Mesa (V-111) coordenadas 586 690 - 283 095 giramos rumbo Noroeste a 170m por dicho lindero hasta interceptar con la calle Prolongación Panchito Gómez (V-112) coordenadas 586 630 - 283 250 , continuamos por dicha calle rumbo Oeste a 110m hasta interceptar con el lindero Sur de la vivienda de Maikel García (V-113) coordenadas 586 525 - 283 230 , continuamos rumbo Noroeste a 145m hasta interceptar con el lindero Sur de las parcelas de las viviendas frente a la calle Víctor Avello (V-114) coordenadas 586 485 283 330 giramos rumbo Suroeste a 50m por dicho lindero hasta topar el lindero Oeste de la parcela de la vivienda #55 con frente a la calle Víctor Avello (V-115) coordenadas 586 442 - 283 310 giramos rumbo Noroeste a 70m por dicho lindero cruzando la calle Víctor Avello y continuamos por el lindero Oeste de la parcela de la vivienda #52 frente a

esta calle (V-116) coordenadas 586 420 283 380 giramos rumbo Este a 70m por detrás de dichas parcelas hasta interceptar con el lindero Oeste de las parcelas de las viviendas de Miguel Valdez (V-117) coordenadas 586 485 - 283 395 y continuamos con rumbo Noroeste a 40m por dicho lindero hasta interceptar con el lindero Sur de las parcelas de las viviendas que se encuentran frente a la calle prolongación Federico Escobar (V-118) coordenadas 586 465 -283 435, continuamos por dicho lindero con rumbo Oeste a 350m hasta topar con el lindero Oeste de la parcela de la vivienda de Rafael Valdés (V-119) coordenadas 586 135 - 283 345, continuamos por dicho lindero rumbo Noroeste a 50m hasta interceptar el borde Norte de la calle Prolongación Federico Escobar (V-120) coordenadas 586 110 -283 400 , continuamos por dicha calle con rumbo Noreste a 250m y por su borde Norte hasta interceptar con el lindero Oeste de las parcelas de las viviendas ubicadas frente a esta calle (V-121) coordenadas, 586 355 -283 455 continuamos por dicho lindero con rumbo Noroeste a 40m hasta interceptar con el lindero Norte de dichas viviendas (V- 122) coordenadas 586 345 -283 495 , continuamos por este lindero con rumbo Noreste a 390m hasta interceptar con el borde Oeste de la calle Coronel Acebo o carretera Cienfuegos (V-123) coordenadas 586 730 - 283 605 , continuamos por dicha carretera con rumbo Noroeste a 120m y por su borde Oeste hasta topar frente al lindero Norte de las parcelas de las viviendas de Elías Ojeda Quintero (V-124) coordenadas 586 655- 283 715 , cruzamos dicha carretera rumbo Este a 115m hasta interceptar con el lindero Oeste del autoconsumo del mismo propietario (V-125) coordenadas 586 665 283 730, continuamos por dicho lindero con el rumbo Sur a 70m hasta interceptar con el lindero Sur de dicho autoconsumo (V-126) coordenadas 586 775 - 283 665 , continuamos por dicho lindero con rumbo Este a 75m hasta interceptar con el lindero Oeste del autoconsumo de Miguel Hernández Luque (V-127) coordenadas 586 865 - 283 675, por el cual continuamos con rumbo Norte a 20m hasta interceptar el lindero Sur de dicho propietario (V-128) coordenadas 586 860 283 691, después rumbo Este a 70m hasta interceptar la cerca Oeste del propietario antes mencionado,(V- 129) coordenadas 586 930 - 283 695 y luego tomamos rumbo Sur a 25m por dicho lindero hasta interceptar el lindero Sur de dicho autoconsumo (V- 130) coordenadas 587 935 283 675 continuamos rumbo Este a 150m pasamos autoconsumo de Enrique Cervera Hernández e interceptamos con el lindero Oeste de la parcela de la vivienda de Celida V. Enrique que se encuentran frente a la calle Federico Escobar (V-131) coordenadas 587 090 - 283 690, por el cual continuamos rumbo Norte a 210m hasta interceptar el lindero Sur del autoconsumo de María Antonia Cervera Cruz (V-132) coordenadas 587 075 - 283 895 giramos rumbo Este a 20m por dicho lindero hasta interceptar el lindero Este de dicho autoconsumo (V-133) coordenadas 587 097 - 283 897 , giramos rumbo Norte a 70m por dicho lindero hasta interceptar la cerca Sureste de dicha propietaria ,que a su vez colinda por el Este con fondo de casa con frente a la calle I, Agramonte (V-134) coordenadas 587 090 283 975 rumbo Noreste a 50m hasta interceptar los limite de parcela con frente a la calle Ignacio Agramonte, (V-135) coordenadas 587 115 - 284 005 con rumbo Norte a 190m pasando el lindero Sur del autoconsumo de Eloína Jiménez

Villegas, hasta interceptar el lindero Este de dicho autoconsumo (V-136) coordenadas 587 120 - 284 106 continuamos por dicho lindero rumbo Este a 25m, hasta interceptarnos con el lindero Este de la misma propietaria (V-137) coordenadas 587 140 - 284 110, continuamos rumbo Norte a 160m , pasamos autoconsumo de Eloína Jiménez Villegas y continuamos hasta interceptar el lindero Sur de la vivienda # 1 ubicadas frente al callejón de los Castros (V-138) coordenadas 586 140-284 265 giramos rumbo Oeste a 390m, paralelo a las cercas de las parcelas de las viviendas con frente de calle a Callejón de los Castros hasta interceptar el lindero Oeste de la vivienda de José Rafael Castellón (V-139) coordenadas 586 762 - 284 255, continuamos por dicho lindero con rumbo Norte a 50m hasta interceptarnos con el borde Sur de dicho callejón (V-140) coordenadas 586 760 - 284 295 y continuamos rumbo Oeste a 40m por dicho borde del callejón hasta colocarnos frente a la cerca Oeste de la vivienda #50 (V-141) coordenadas 586 715 - 284 295, cruzamos este callejón y nos incorporamos al lindero Oeste de dicha vivienda con rumbo Norte a 45m hasta interceptar con el lindero de fondo Norte de la parcela de dicha vivienda (V-142) coordenadas 586 715- 284 335, continuamos por dicho lindero con rumbo Este a 410m cruzando la calle 1 hasta interceptar con el borde Oeste del arroyo Los Machados (V-143) coordenadas 587 120 - 284 365, por el cual continuamos rumbo Norte a 45m hasta interceptar con el lindero Norte de la finca de Susana Reyes Mollineda (V-144) coordenadas 587 120- 284 405, girando rumbo Oeste a 50 m por dicho lindero hasta que nos interceptarnos con el lindero Este de dicha finca (V-145) coordenadas 587 055- 284 402 por el lindero antes mencionado tomamos rumbo Norte a 165m pasamos la Calle C, hasta interceptar con el lindero Sur de la finca de Elías Méndez (V-146) coordenadas 587 030 284 565, continuamos por este lindero rumbo Noreste a 65m hasta interceptar nuevamente con el lindero Oeste de la parcela de la vivienda de Andrés Cordero ubicada frente a la calle Agramonte (V-147) coordenadas 587 090 -284 575, giramos con rumbo Norte 80m por dicho límites de las parcelas con frente de calle Ignacio Agramante, hasta interceptarnos con el límite Sur de la parcela del antiguo consultorio(V-148) coordenadas 587 075- 284 650, luego tomamos rumbo Oeste a 25m, caminamos paralelo a la cerca del dicho consultorio, hasta interceptar el límite de la parcela de la vivienda de Rodolfo Girola con frete de calle Ignacio Agramonte (V-149) coordenadas 587 050 - 284 645 después seguimos con rumbo Norte a 350m, por las cercas de fondo de las parcelas con frente de calle a Ignacio Agramonte y pasando el autoconsumo de Carlos Machado Martínez hasta interceptar con el borde Norte de la Calle Cuatro Caminos (V-150) coordenadas 586 985 - 284 997 , por dicho borde tomamos rumbo Este a 65m hasta interceptar con el borde Este de la calle Ignacio Agramonte (V-151) coordenadas 587 050-285 002 y luego rumbo Noroeste a 40m por dicho borde hasta interceptar con el lindero Norte de las parcelas de las viviendas de Gustavo Pérez Soto (V-1) o punto de partida.

Sección segunda: Caracterización General del Asentamiento.

El poblado de Ranchuelo, se encuentra ubicado a 18 km al Suroeste de la Ciudad de Santa Clara (cabecera provincial), conectado por la Autopista Nacional. El paso de esta vía de

interés nacional por el Noreste del núcleo representa un acceso directo desde todas las regiones del país, constituyendo un elemento importante para el realce de sus funciones como cabecera municipal, conociendo de antemano que esta ventaja no la poseen todos los núcleos de nuestra provincia.

Además es atravesado en sentido Este - Oeste por el vial que comunica a la provincia de Cienfuegos con Villa Clara, así como el ferrocarril , este último dividiendo la trama urbana.

El relieve se caracteriza por ser llano en su gran mayoría, Ranchuelo posee, como accidente geográfico principal, el cauce del río Sagua la Grande, cuya cuenca domina la mayor parte del territorio, y tiene además una abundante red fluvial asociada que atraviesa el territorio de sudeste a noroeste.

El asentamiento alberga importantes áreas representativas de las rocas formadoras de suelos en Cuba a partir, sobre todo, de las ígneas y las sedimentarias.

Los suelos presentan generalmente un perfil de dos capas, una de las cuales, la superficial, es de 20-30cm, de textura loam arcillo- arenoso (al tacto más bien loam arenoso), de color gris, sustentado por un litomach de granodiorita (roca ígnea ácida formada por cuarzo en cantidades menores que el granito, feldespatos, biotita y hornablenda) que en el territorio, según Hondal y Santana (1981): "...predominan los suelos pardos tropicales, según la primera clasificación del Instituto de Suelos, o denominados como pardos grisáceos según la segunda clasificación de suelos; o de la serie Guáimaro, según la clasificación morfológica de suelos".

Predominan los suelos calizos en forma de complejos, en algunas de cuyas zonas hay afloramientos de la roca caliza en la superficie. Son suelos representativos de la Serie Santa Clara (Bennett y Allison); calizo humificado (primera clasificación de la ACC) y pardos carbonatados (segunda clasificación), cuya topografía es ondulada, tienen vegetación exuberante a base de gramíneas y ciperáceas, y en los cuales también impera la Palma Real (*Roystonea regia*). Son idóneos para casi todos los cultivos de Cuba, como la caña de azúcar, granos, viandas y vegetales.

En general, como se puede observar, los suelos de Ranchuelo son heterogéneos, en los cuales predominan los tipos aptos para todos los cultivos, que se caracterizan fundamentalmente por el alto contenido de materia orgánica y de intercambio catiónico.

La tipología urbana – arquitectónica predominantes presente en el territorio son:

Tipología Urbanística 2: Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando retícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras o sin parterre.

❖ Población del Asentamiento.

Asentamientos	Población (Hab.)/año			
	1995	1999	2012	2014
Ranchuelo	17 169	17 339	16 043	16 804

❖ Cantidad de viviendas del Asentamiento

Asentamiento	Cantidad de Viviendas Total
Ranchuelo	5 583

Sección tercera: Zonas y sectores que conforman el asentamiento

El asentamiento de Ranchuelo, según el uso de suelo queda dividida en las siguientes zonas:

Zona Centro Histórico y de Servicios.

Zona Residencial intermedio.

Zona Residencial de edificios Multifamiliares.

Zona Residencial Periférico.

Zona Residencial de Crecimiento Lineal.

Zona de Nuevo Desarrollo.

Zona de Producción.

Zona de Grandes Instalaciones.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

CAPÍTULO II: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Definición, objetivos, tiempo de vigencia, a quién derogan.

Las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del asentamiento de Ranchuelo, son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, 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 nuestros pueblos y ciudades.

Las Regulaciones Urbanísticas "...han de ser especialmente claras y comprensibles, pero también completas, teniendo que prever todos los casos que puedan presentarse. Han de garantizar la ordenación, pero también han de permitir que la arquitectura edificatoria aporte sus valores a la ciudad.

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. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

- a) Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
 - b) Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano del Asentamiento de Ranchuelo.
 - c) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
 - d) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
 - e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del asentamiento en el ámbito conceptual, físico y espacial.
 - f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
 - g) Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.
 - h) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.
- ❖ Tiempo de vigencia 5 años.
 - ❖ Las presentes Regulaciones Urbanas derogan las Ordenanzas de Construcción de 1989 y las Regulaciones Urbanas de 2003.

Sección segunda: Premisas Conceptuales.

A continuación se plantean los lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas:

- a) Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado al asentamiento desde su fundación, implícita en los edificios herederos de un carácter ecléctico y edificaciones de arquitectura doméstica del siglo XX.
- b) Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada, el puntal y la medianería.
- c) Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
- d) Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.
- e) Priorización de las actividades, funciones y uso público.

Zonas de Regulación.

El asentamiento de Ranchuelo, según el uso de suelo queda dividida en las siguientes zonas:

Zona Centro Histórico y de Servicios.

Zona Residencial intermedio.

Zona Residencial Periférico.

Zona Residencial de edificios Multifamiliares.

Zona de Nuevo Desarrollo.

Zona de Producción.

Zona de Grandes Instalaciones.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para todo el asentamiento, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para todo el asentamiento de Ranchuelo y agrupadas en las siguientes temáticas: medio ambiente, protección y preservación patrimonial, usos de suelo, estructura urbana, morfología urbana.

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para las 8 zonas definidas dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

Sección quinta: Regulaciones de Procedimientos.

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las

edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico, entre los que se encuentran los estudios y entregas de microlocalizaciones, las licencias de construcción, las entidades y comisiones de consulta y las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

Sección sexta: Tablas y Normas Gráficas.

Se tabulan y grafican en el capítulo 6 los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos 3 y 4, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas; todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

Sección séptima: Glosarios de Términos.

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 7 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DPPF-Villa Clara, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

Sección octava: Anexos.

Se anexan en el capítulo 7 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

CAPÍTULO III: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Sección primera: Medio Ambiente.

3.1. Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 2: Se prohíbe pastar o tener animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida a los organismos responsables según sea el caso, tales como: Salud, 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, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 4: Evitar las visuales hacia zonas de impacto visual negativo, atenuándose mediante la utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla a estos efectos.

Artículo 5: 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 6: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 7: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio 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.
- b) Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 8: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el

asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como 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.

Artículo 9: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra; no se permitirá el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, debidamente protegidas y delimitadas.

3.2. Equidad social.

Artículo 10: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores. De manera que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

3.3. Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetivos hídricos.

Artículo 11: Para los embalses de abasto de agua a la población, la franja de protección forestal será de 100.00 m de ancho, establecidos a partir del nivel de aguas máximas (NAM) y para los embalses con otros fines será de 30 m de ancho. Se sembrarán árboles perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 12: La franja de protección de los embalses se delimitará con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y el ganado, preservándose de acciones de excavación, movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal.

Artículo 13: Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río.

1. Río principal 20 m El Río Sagua la Grande.
2. Río de 1^{er} Orden 15 m El Río Ranchuelo.
3. Río de 2^{do} Orden en adelante 10 m. Arroyos y cañadas.

Artículo 14: No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Solo las estipuladas en el artículo siguiente.

Artículo 15: Se realizarán las acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y de Planificación Física.

Artículo 16: Para las edificaciones no compatibles que actualmente ocupen estas áreas en caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 17: No se permite el vertimiento de desechos de materiales de construcción a dichos objetivos.

3.4. Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 18: Se preservará del vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos.

Artículo 19: La evacuación de residuales a ríos, arroyos y embalses se realizará previo tratamiento de los mismos.

Artículo 20: No se permite la aplicación de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable (Pozo de abasto a la zona de nuevo desarrollo de Edificios Multifamiliares, Pozo El Rubí y Pozo Poza la China)

Artículo 21: Las Fuentes de abastecimiento de agua se preservarán:

- a) Del vertimiento de aguas residuales crudas.
- b) Del vertimiento de aguas tratadas y residuales domésticos.
- c) De la aplicación y almacenamiento de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias.
- d) De la construcción de viviendas, hospitales, instalaciones industriales, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.
- e) Del depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.
- f) De la construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.
- g) De La localización de cementerios
- h) De las excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.

Artículo 22: Toda fuente de abasto de agua deberá contar con zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras.

Artículo 23: Toda fuente de abasto contará con:

- a) Cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- b) Vallas de aviso.
- c) Césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.

3.5. Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 24: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles, de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

Artículo 25: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras, constará de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar y limpiar de tapa ajustada (NC 133 del 2002) epígrafes 6 y 7).

Artículo 26: Los recipientes ubicados en la vía pública para el almacenamiento de residuales sólidos, no serán ubicados frente a las instituciones infantiles, centros de alimentación social y salud (NC 133 del 2002) epígrafes 6 y 7).

Artículo 27: Los envases para sólidos se mantendrán en el interior de las viviendas y establecimientos hasta el momento de su recogida o ser vaciados en los recipientes colectivos fijos situados en la vía. En los casos que procedan, se podrán mantener en el perímetro de la vivienda o establecimiento hasta el horario de la recogida por los servicios comunales (NC 133 del 2002) epígrafes 6 y 7).

Artículo 28: Se preservará

- a) El asentamiento de la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radio activos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente.
- b) De la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

3.6. Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 29: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos.

Artículo 30: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).

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

Artículo 31: Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia diaria y en horario diurno.

3.7. Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 32: Se conservarán y recuperarán 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.

Artículo 33: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se coordinara con la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 34: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 35: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 36: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 37: Evitar la implantación 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 etc.

Artículo 38: Para **zonas de nuevo desarrollo**, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 39: En **zonas de nuevo desarrollo**, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizaran especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

Artículo 40: En **zonas de producción** donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras.

3.8. Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización (NC 93-04-102/87).

Artículo 41: en las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados.

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

3.9. Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 42: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

Artículo 43: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del asentamiento desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a) Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- b) Los restringidos indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 44: Se preservará el entorno habitado de 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 dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 45: Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas en los planes para el territorio.

Artículo 46: Las plazas, micro parques, áreas deportivas se protegerán de los cambios de uso de local comercial y peatonal a viviendas.

Artículo 47: 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.

3.10. La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 48: Se cultivarán los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se plantarán.

Artículo 49: Se limitarán con barreras físicas y que interrumpan el paso de animales, aquellas áreas donde se desarrollen especies animales invasoras como la claria y otros. De esta forma se evitaría que cambien de hábitat afectando otras especies.

Artículo 50: Las acciones constructivas nunca interrumpirán el drenaje natural de los suelos, tales como: canales, diques, edificaciones de grandes dimensiones, urbanización de zonas sin proyecto previo.

Artículo 51: Se autorizará 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 animales, entre otras.

Artículo 52: Se generalizará la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra.

Artículo 53: Los suelos dedicados a la agricultura, serán protegidos de los efectos de la salinización por el exceso de usos de fertilización química, alternándola con el uso de materia orgánica y la rotación de cultivos.

Artículo 54: Se preservarán del vertimiento de sustancias químicas agresivas al medio ambiente en suelos dedicados a la actividad agrícola.

Artículo 55: No deberá construirse edificaciones de uso permanente, no vinculados con la actividad agrícola, en los sectores de desarrollo de sistemas de riego.

Artículo 56: Los sectores pertenecientes a las fajas hidro-reguladoras de las vías de aguas superficiales solo se usarán con fines forestales

Artículo 57: Las áreas afectadas por la explotación minera, serán restituidas prioritariamente para usos agropecuarios, de no ser factible se establecerán áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, proteger los suelos de la erosión; así como crear zonas de descanso, recreativas, u otros usos afines.

3.11. Sobre Cementerios.

Artículo 58: Para los cementerios de nueva creación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Una distancia de 1000 m del límite urbano actual del asentamiento cuando no cuente con este Instrumento de Planeamiento.
- b) Una distancia de 300 m del límite urbano perspectivo cuando cuenten con este Instrumento de Planeamiento.
- c) Una faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, que estará arbolada.
- d) Su localización no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- e) El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- f) El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 59: Dado que el cementerio del asentamiento de Ranchuelo no cumplen con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo anterior (inciso c), se establece que:

- a) Se preservará de nuevas construcciones u ampliaciones la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por

algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.

- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

3.12. Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos

Artículo 60: Cualquier forma de tratamiento que se utilice para procesamiento de residuos sólidos debe garantizar que su resultado no constituya un nuevo problema ambiental y sanitario. NC 134:2002 acápite 5.3.

Artículo 61: Las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos implantarán medidas correctoras sobre el impacto visual y paisajístico durante la explotación; tales como: pantallas visuales, adecuación de la instalación al paisaje y acceso oculto a la visión directa. NC 134:2002 acápite 5.4.

Artículo 62: Las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, cualquiera sea el método empleado, estarán cercadas, cerradas para impedir el acceso de personas ajenas y animales, estarán señalizadas con buenas vías de acceso, puerta de entrada, caseta con agua para la actividad administrativa y el aseo personal. NC 134:2002 acápite 5.6.

Artículo 63: En la vía pública no se depositarán desechos provenientes de acciones constructivas en edificaciones, siendo responsabilidad de su evacuación quien lo genere. NC 133:2002, epígrafes 5.6.

Artículo 64: Los materiales provenientes de los trabajos en las calles, aceras, obras de acueducto y alcantarillado y demás redes técnicas, sólo permanecerán en la vía pública el tiempo necesario de acuerdo a la programación de la obra. NC 133:2002, epígrafes 5.7.

Artículo 65: No se podrá depositar en la vía pública los desechos provenientes de la limpieza de tragantes y registros por un tiempo mayor de 24 horas. NC 133:2002, epígrafes 5.8.

Artículo 66: Las parcelas, solares yermos, patios, locales abiertos, cercados o cerrados, se mantendrán limpios, libres de desechos de cualquier tipo y con correcto ordenamiento de los materiales y equipos que se encuentren en su interior. NC 133:2002, epígrafes 5.10.

Artículo 67: El barrido de calles y áreas públicas se realizará diariamente. NC 133:2002, epígrafes 9.2.

Artículo 68: La limpieza de calles, aceras, parterres y áreas públicas, se realizará por las Direcciones Municipales de Servicios Comunes. NC 133:2002, epígrafes 9.3.

Artículo 69: Los portales, patios, jardines y solares de las viviendas, se mantendrán limpios por sus ocupantes. NC 133:2002, epígrafes 9.5.

Artículo 70: Los residuos procedentes del barrido de calles por carros recolectores serán almacenados en recipientes adecuados, con tapas y ubicados en lugares que no afecten el ornato y la higiene hasta su recolección y transporte al sitio de disposición final. NC 133:2002, epígrafes 9.6.

Artículo 71: Se preservará el área urbana del vertimiento de desechos sólidos.

Artículo 72: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, que se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno y en horario nocturno, el traslado de los desechos.

Artículo 73: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este.

3.13. Paisaje de verde urbano.

Artículo 74: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 75: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 76: Se preservará de la población la modificación y acción indiscriminada sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped. La poda que realizan periódicamente los servicios de electricidad y teléfono deberá ser controlada por Comunales de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebida) al área verde.

Artículo 77: Solo se plantarán especies que no ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 78: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 79: En los diferentes accesos al poblado constarán con la presencia de trabajos de jardinería, arbustos y árboles.

3.14. Infraestructura.

De la Red vial:

Artículo 80: Para ensancharse, abrirse o modificarse las vías incluyendo aceras y plazas, contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 81: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 82: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del Transporte.

Artículo 83: Se respetará el ancho de acera y de Calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 84: Se mantendrá el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 85: Las autopistas y vías de grandes flujos se ubicarán con una faja de separación de 15m como mínimo a ambos lados en las zonas residenciales para evitar perturbaciones ambientales (ruido, polvo, contaminación).

Artículo 86: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 87: Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 88: Cualquier modificación en el Centro Histórico y de Servicios en calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Comisión de Monumentos Municipal.

Artículo 89: 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, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 90: En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

Artículo 91: Se preservará de la instalación de redes técnicas en la faja de emplazamiento de las vías que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalaran en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

Artículo 92: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía

Artículo 93: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicos u otros que la afecten se requiere previamente:

- a) Obtener de la autoridad o Licencia de obra.
- b) Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
- c) Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

Artículo 94: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

Artículo 95: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

Artículo 96: 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.

Artículo 97: La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.

Artículo 98: 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.

Artículo 99: 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.

Artículo 100: Se preservará de alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.

Artículo 101: Se restaurarán las vías dañadas o alteradas producto de la ejecución de obras autorizadas dentro del término legalmente establecido.

Artículo 102: Dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías no se depositará materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.

Artículo 103: No se sembrará árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje.

Artículo 104: No se podará y cortará 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.

Artículo 105: No se conducirá animales a pastar o abrevar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.

Artículo 106: No se impedirá 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.

Artículo 107: Se preservará la faja de emplazamiento de la vía de acciones que atente contra la seguridad u ornato de la misma tales como: recoger, raspar o tomar tierra dentro de que.

Artículo 108: Se preservará de la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos 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.

De la vía férrea:

Artículo 109: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 110: Se respetara la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15.00 m 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.

Artículo 111: No se permitirá la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea.

Artículo 112: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación y no cumplan con la condición anterior, se permitirán todo tipo de acciones según las características del sector a que pertenezcan exceptuando las nuevas construcciones.

Artículo 113: La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación.

De la Infraestructura Técnica

De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial

Artículo 114: Se permite

- a) Acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.
- b) La construcción de pozos para abasto de agua potable, cuando cumpla con la separación a las fosas de 10.00m y el mismo se encuentre aguas arriba, establecidos.

Artículo 115: No se permitirá Para la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, se realizarán tomando las medidas pertinentes.

Artículo 116: Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.00m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible 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 117: Las fuentes de abasto de agua se preservarán de:

- a) El vertimiento aguas residuales crudas y tratadas.
- b) El riego de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas.
- c) La utilización de pozos de recarga cuando las mismas conlleven peligro de contaminación de sus aguas. (NC 93-11-86).

Artículo 118: Las nuevas zonas de viviendas contarán con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.

Artículo 119: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Artículo 120: Las aguas albañales se canalizaran de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

De la red eléctrica.

Artículo 121: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, 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 122: Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el artículo anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 123: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 124: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 m.

Artículo 125: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 126: Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasados. Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20.00 mm.

Artículo 127: La línea eléctrica o telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 128: Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 129: La iluminación pública nunca provocará deslumbramiento o contaminación luminosa.

De las redes telefónicas.

Artículo 130: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán 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 será de 28 pies.

Artículo 131: Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 132: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/ o enterradas se ubicaran por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Artículo 133: No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico soportes, o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas (específico para algunos municipios).

De las redes de los Cable Coaxial y Fibra Óptica.

Artículo 134: Para los cables Coaxial y de Fibra Óptica existentes es necesario se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se requiere una franja de protección de 5.00m a ambos lados del eje de la traza.
- b) Sobre la traza y ambos lados puede sembrarse cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 30,00mm, las plantas de altura mayores de 1,00m y menores de 4,00m podrán sembrarse a una distancia no menor de 2,00m del eje de la traza.

- c) Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de cerca excavación, edificación u otra índole que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.
- d) No se permite 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.
- e) En las casetas repetidoras se requiere un área de protección de 20,00 x 20,00m dentro de la cual no se puede sembrar ningún arbolado.
- f) Cualquier ruta de postes de transmisión sea de comunicaciones o electricidad u otra inversión que se proponga su construcción cerca del trazado deberá consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.
- g) No se permite utilizar explosiones o efectúen 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.

3.15. Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 135: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos, se incentivará el reciclaje de materiales en las obras, así como para disminuir los costos asociados al transporte.

Artículo 136: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 137: Todas las edificaciones nuevas, con cubierta planas o pendientes, adoptarán soluciones constructivas que garanticen la recolección de las aguas de lluvias hacia cisternas o aljibes propios.

3.16. Transporte.

Artículo 138: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

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

Artículo 139: En las nuevas construcciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Las Ventanas mirando hacia la calle serán diseñadas con controladores espontáneos de las mismas.
- b) Todas las habitaciones tendrán una adecuada iluminación, (en la medida de las posibilidades).
- c) Se deberá proveer en el proyecto una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

3.18. Edificaciones sustentables:

Artículo 140: En las nuevas construcciones se deberán considerar la introducción en los proyectos de los siguientes criterios de diseño:

Elementos arquitectónicos: Tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías, portales y cisternas, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables y la recolección del agua de lluvia, según las posibilidades que brinde cada sector en específico.

Ventilación cruzada: Cada espacio habitable se proveerá 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. (Según las posibilidades que brinde cada sector en específico).

Energías alternativas: Se incentiva métodos alternativos para generar energía en edificaciones autofinanciadas y rentables con objetivo de minimizar la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, 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 será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables, en los casos que lo facilite.

Terrazas y azoteas jardín: Se permite la construcción de terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros, para lo cual deberán tomarse precauciones y cumplir con lo establecido en las regulaciones específicas de cada sector para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

Huertos y agricultura urbana: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función de la ciudad y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana tendrán carácter provisional. Se permite la inserción de huertos en los lugares donde predominan los patios traseros.

No se permite la inserción de huertos en la franja de jardín

Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónicos tendrán que ser autorizados por la DMPF. Serán requisitos indispensables 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.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

3.19. Protección y preservación patrimonial.

Artículo 141: El Centro Histórico Urbano de Ranchuelo caracterizado por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico y el ecléctico.

Artículo 142: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 143: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 144: Por no existir inscrito con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional inmueble o sitio alguno por lo que el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 145: El conjunto que conforma el Parque Martí y la zona Norte de la calle Ramiro Lavandero mantendrán el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática, para lo que se determina:

- a) La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.
- b) El tratamiento de las áreas verdes se regulará según lo establecido para las vías públicas y áreas verdes.
- c) Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

3.20. Frentes de calles de alto valor.

Artículo 146: Se consideran frentes de calles de alto valor los ubicados en:

- a) El conjunto de portales de frente a la calle Ramiro Lavandero entre Avenida de los Mártires y Máximo Gómez.
- b) La calle Leoncio Vidal entre Coronel Acebo y Panchito Gómez.

Artículo: 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.

Sección tercera: Usos de Suelo

Artículo 147: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos, incrementando aquellos preferentes y obligatorios, se deberá permitir en la primera planta solamente usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural .

Artículo 148: Será preferente el uso residencial en las nueve zonas de intensidades de intervención urbana.

Artículo: Se prohíbe

- a) El cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas en plantas bajas, salvo excepción debidamente justificada según la zona de que se trate, prohibiéndose siempre en vías de primer orden o principales.
- b) La ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.

Artículo 149: Será permisible la ubicación de instalaciones para usos de religión y servicios básicos, así como militar y orden interior, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, agricultura urbana, almacenes y talleres dependerán de la zona de que se trate.

Artículo 150: Se restringirá el uso dedicado a funciones especiales y específicas, acorde con las determinaciones aplicables en sus casos.

Sección cuarta: Estructura de la manzana.

❖ Sobre la estructura de la Manzana.

3.21. Dimensión y forma de la manzana.

Artículo 151: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica del poblado de Ranchuelo. Manifestándose de forma general en:

- a) Manzanas de trama compacta, (de forma general hacia la zona central del asentamiento, con trama ortogonal regular con generalidad manzanas compactas de dimensiones de hasta 100m x 100m, calles y aceras anchas. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.
- b) Manzanas generalmente de dimensiones irregulares hacia el área fuera del centro, con áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parqueos y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas. Predominio de la

arquitectura doméstica del siglo XX parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II.

- c) Manzanas ortogonales de dimensiones variables, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.
- d) Las zonas de edificios multifamiliares con grandes manzanas y predominio de áreas verdes, que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.
- e) Zonas 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 V y VI.

Artículo 152: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado la manzana, referidas en el artículo anterior.

Artículo 153: 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 del territorio.

Artículo 154: Se respetará

- a) El índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.
- b) La forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la manzana en cuestión.
- c) La configuración de espacios públicos que conforman la manzana.
- d) El perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 155: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 156: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 157: Los lugares donde no exista acera se respetará la faja de terreno para su futura construcción.

3.22. Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 158: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) permisible en las manzanas será hasta el 68%.

Artículo 159: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) permisible será hasta 68%.

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

Artículo 160: En manzanas de Tipología Urbanística 1 son grandes manzanas irregulares abiertas o cerradas con edificaciones rodeadas de amplios espacios abiertos, por lo que las

dimensiones y características de las áreas libres son de gran variabilidad ejemplo en sectores de edificios multifamiliares post – revolucionarios.

Artículo 161: En manzanas de Tipología Urbanística 2 manzanas compuestas principalmente por parcelas ortogonales de dimensiones variables en manzanas cerradas por lo que los espacios libres quedan conformadas como parte de la retícula endamero.

Artículo 162: En manzanas de Tipología Urbanística 3 predominantemente aparecen en los centros históricos y de servicios donde coexisten diferentes edificaciones coloniales o no con parques y plazas asimiladas dentro de propia retícula urbana los espacios libres serán de formas y dimensiones variables.

Artículo 163: En manzanas de Tipología Urbanística 4 puede presentarse en tres variantes:

- a) En zonas parcialmente urbanizadas las dimensiones de los espacios libres son irregulares y variables.
- b) En zonas sin urbanizar o con urbanización parcial los espacios libres son irregulares y muy variables.
- c) De agrupaciones lineales de viviendas a lo largos de las vías, las dimensiones pueden extremadamente variables e irregulares.

3.24. Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 164: En manzanas de Tipología Urbanística 1 no existen parcelas configuradas por lo que el COS es 0.06 (Edificios multifamiliares).

Artículo 165: En manzanas de Tipología Urbanística 2 la parcela será de perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS de 0.40.

Artículo 166: En manzanas de Tipología Urbanística 3 la parcela tendrá un perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS 0.68, pues las edificaciones son de mayores dimensiones y tienden a ocupar grandes espacios de la parcela.

Artículo 167: En manzanas de Tipología Urbanística 4 la parcela tendrá una forma irregular siendo el COS de 0.15.

❖ Sobre Disposición de la Edificación en la Parcela.

3.25. Coeficiente de ocupación y utilización de la Parcela.

Artículo 168: La ocupación máxima de la parcela estará en el rango del 65 % al 85 % y la superficie descubierta estará en el rango del 35 % al 15% esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

3.26. Tamaños máximos y mínimos y forma de parcelas.

Artículo 169: El tamaño máximo de las parcelas será de 150.00m² con formas rectangular y cuadrado.

Artículo 170: El tamaño de las parcelas mínimo será de 80.00m².

Artículo 171: La forma de la parcela será rectangular o cuadrada.

3.27. Dimensionamiento y características de las áreas libres interior de la parcela

Artículo 172: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Artículo 173: Se conservan los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 174: En edificaciones con pasillos laterales, se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 175: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 176: 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.

3.28. Profundidad edificable.

Artículo 177: La profundidad edificable será de 15.00m.

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

Artículo 178: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 179: El nivel + 0.10 m de nivelación de edificación, se tomará a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

❖ Sobre la Alineación de las Edificaciones.

3.30. Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 180: Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 181: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 182: No se autorizarán 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.

Artículo 183: Se preservarán las aceras, los portales de uso público y la vía de salientes que puedan afectarlos.

Artículo 184: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 185: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 186: Las nuevas edificaciones a construir, utilizarán los elementos tipológicos característicos de cada zona, referidos a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 187: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 188: Cuando una fachada aparezca contigua a la acera, no se permite la utilización de repello rústico a una altura de 2.00 m.

Artículo 189: 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 del área en que se ubica.

3.31. Franja de jardín.

Artículo 190: En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 191: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico.

Artículo 192: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

3.32. Franja de portal.

Artículo 193: En los sectores donde sea predominante la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona específica.

Artículo 194: En los sectores en que predomine el uso de portal este podrá ser corrido o medio portal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

3.33. Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 195: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios o de acceso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 196: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 197: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15.00m de altura, equivalente a un edificio de 5.00 plantas, un ancho mínimo de 1.00m.

Artículo 198: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 199: Las ampliación de construcciones nunca serán hacia pasillos laterales cuando estos midan menos de 1.00m.

Artículo 200: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.75 m y 1.50 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 201: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 202: Para todos los casos se preservará de techado parcial o total y de la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset 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.

Artículo 203: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, y el agua pluvial no correrá libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 204: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

3.34. Retranqueos.

Artículo 205: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

❖ Sobre la Infraestructura vial

3.35. Dimensionamientos máximos y mínimo.

Artículo 206: La dimensión máxima de las vías será de 7.00m.

Artículo 207: La dimensión mínima de las vías será de 3.00m.

3.36. Secciones viales.

Artículo 208: Respetará

- a) La faja de protección de líneas férreas de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.
- b) el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 209: Todas las nuevas vías deben permitir el acceso de sillones de ruedas como medida para romper las barreras arquitectónicas, utilizándose en estos casos rampas en las cercanías de las esquinas de cada manzana.

Artículo 210: Los contenes serán del tipo integral o simple con una altura no menor de 0.20 m y serán construidos con hormigón.

Artículo 211: En las manzanas de nueva construcción las aceras se encontrarán a una altura de no menos de 0.20 m por encima del nivel de la calle.

3.37. Categorización de las vías.

Artículo 212: Las vías principales existentes en el asentamiento son:

Las calles Coronel Acebo, Avenida de los Mártires, Camilo Cienfuegos, Leoncio Vidal y Quintín Banderas.

Artículo 213: Las vías secundarias son todas aquellas que no se mencionan como vías principales.

3.38. Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 214: Es obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 215: La construcción de nuevos parterres está regida por un plan parcial de la zona donde se pretende construir en dependencia a lo estipulado en el PGOU del asentamiento.

Artículo 216: En los sectores que se pretendan reurbanizar se debe tener en cuenta la inserción de parterres en los proyectos y presupuestos según establecen las normas de vialidad y ornato público.

Artículo 217: En los parterres no se permiten

- a) La colocación de bancos u otros objetos que generalmente se utilizan para delimitar su área tales como ladrillos, bloques, etc.
- b) Plantas arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Artículo 218: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del

parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

❖ **Sobre otras infraestructura.**

3.39. Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 219: 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.

Agua y disposición de albañales y residuales:

Artículo 220: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras.

1. Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
Tubería con diámetro hasta 350.00 mm – 3.00 m.
Tubería con diámetro mayor 350.00 mm – 8.00 m.
2. Hasta los cimientos de puentes y túneles – 2.00 m.
3. Hasta la base del terraplén – 4.00 m
4. Hasta el borde del contrapaso o pie del terraplén, según el caso - 1.50 m.
5. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
6. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones – 3.00 m.
7. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas - 2.00 m.
8. Hasta los troncos de árboles – 3.00 m.

Artículo 221: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40.00cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será 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. terreno arcillosos – 5.00 m
- b. terreno permeable – 10.00 m

Artículo 222: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90⁰ aproximadamente.

Artículo 223: 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 224: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 225: Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el conectar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública, o a los bajantes pluviales del propio inmueble, así como incorporar las aguas pluviales a la red de alcantarillado.

Artículo 226: Toda nueva instalación deberá incluir la solución de residuales, la cual tendrá que ubicarse dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 227: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 228: Las cisternas se construirán hasta 0.30m sobre el nivel del terreno en los espacios exteriores comunales de las manzanas. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario, en este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del nivel del terreno. Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 229: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 230: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación.

- En zonas urbanas.

El poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,90 metros como mínimo de la línea de propiedad.

b) Para líneas soterradas de comunicación.

- En zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 231: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuos sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras que propicien la salida de todo o parte del contenido. Además constará de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar y limpiar y de tapa ajustada.

Artículo 232: Se permite la construcción de sistemas de captación del agua de lluvia (cisternas o aljibes), en el patio y/o el interior de la vivienda dentro del límite de propiedad que serán:

a) De forma y dimensiones variables.

b) Cubiertas en toda su áreas con tapa de hormigón armado.

c) Las dimensiones de la tapa de acceso para su limpieza y mantenimiento de 0.60m x 0.60m.

- d) Construida por encima del nivel del suelo 0.25m como mínimo cuando sea en el área exterior.
- e) La entrada de agua a través de bajantes de tuberías de diámetro de 4".

De electricidad y comunicación:

Artículo 233: Se prohíbe cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la ciudad, las cuales han sido establecidas para ambos lados: 33 Kv - 7.50m, 220 Kv - 20.0m y 110 Kv - 15.0 metros.

Artículo 234: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas 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 deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

- 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 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.

Distancias horizontales.

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.
- 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.

Distancias horizontales.

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE	CRUZAMIENTOS (m)		
		FERROCARRIL	CAMINOS Y CARRETERAS	CAMPO TRAVIESA
Viento, cable mensajero, teléfono, neutro y cable con cubierta metálica.	-	7,50	5,50	

Regulaciones Urbanas de Ranchuelo

2014

Conductores Aéreos	0,0 - 0,75 kv	7,5	6,00	
" "	5kv -15,0 kv	7,50	6,0	5,50
" "	15,0-50,0 kv	7,50	6,50	6,0
" "	110 kv	7,50	7,00	6,50
" "	220 kv	8,50	8,00	7,50
" "	500 kv			

Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa y temperatura de 70°C para cruces de ferrocarril cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 235: No se permitirá 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 ubicaran por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetaran las distancias de separación establecidas.

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 50°C.

Nº	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 236: No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 237: 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 238: En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

De combustible:

Artículo 239: 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 240: 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 241: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo 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 vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunes recojan los residuales.

Artículo 242: 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 microvertederos.

3.40. Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.

Artículo 243: Se preservará a las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entresijos y desgloses 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 244: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Sección quinta. Morfología Urbana

❖ Tipos y elementos de fachada.

3.41. Cercados.

Artículo 245: Las cercas:

- a) Podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.
- b) Serán de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable y este en correspondencia con la zona.
- c) Tendrán la altura mínima en los laterales será de 1.00m y la máxima de 2.00m, podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 246: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 247: Los cercados de frente y laterales hasta la segunda línea de fachada deberán ser:

- a) Construidos con muretes de 0.60m. de altura máxima sobre los cuales descansarán las rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas metálicas lisas con calado suficiente para verse a través de ellas.
- b) También pueden usarse balaustradas a manera de antepecho si su altura total contando con la base no excede de 1.20m, podrán realizarse también cierres transparentes sin murete hasta 1.80m como máximo medido a partir del nivel de la acera.

Artículo 248: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 249: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 250: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 251: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 252: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 253: Se prohíbe

- a) La construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.
- b) El uso de materiales de desechos en la construcción de cercas en los frentes, laterales y fondos de parcelas.

Artículo 254: 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 serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10m, 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 255: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 256: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.
- b) El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 257: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 258: Para la construcción de cercados señalados en los artículos anteriores podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero hormigón .Tanto eslabonadas y combinaciones de estas.

Artículo 259: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 260: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 261: Los cercados en planta alta serán:

- a) Con elementos macizos y traslucidos.
- b) De una altura no mayor de 1.50m.
- c) El murete tendrá una altura de 1.00m y en los restantes 0.50m se utilizará materiales traslucidos tales como, malla, rejas, celosías, balaustradas.

3.42. Jardines

Artículo 262: Se preservara de la inserción de jardines en las zonas donde esta no sea una característica predominante y las zonas que poseen esta característica lo mantendrán limpio y bien cuidado.

3.43. Portales (públicos o privados)

Artículo 263: La construcción de portales tanto de uso público como privado, solo se autorizará, en aquellas zonas en que sea predominante y que se corresponda a las características del la manzana.

Artículo 264: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 265: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán 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 266: Solo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 267: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.

Artículo 268: Se prohíbe:

- a) La construcción de entresuelos en portales.

- b) El cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también de la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- c) La usurpación del espacio público con el cierre total o parcial de portales de uso público a privados así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.
- d) La pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.
- e) El cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

3.44. Edificios con frente a una o más vías.

Artículo 269: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 270: No se autorizará 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.

Artículo 271: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

3.45. Esquinas con chanflees.

Artículo 272: En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo 273: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

3.46. Edificios con frente a parques.

Artículo 274: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

3.47. Áreas libres o equipamiento.

Artículo 275: 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 276: 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.

3.48. Alturas y puntales.

Artículo 277: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona al que pertenecen.

Artículo 278: 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.

Artículo 279: Se permitirá

- a) En iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.
- b) El puntal mínimo de 2.40 m, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

Artículo 280: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 281: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 282: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa y de soladura respectivamente.

Artículo 283: En los mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 284: 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.

3.49. Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 285: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona por específico.

Artículo 286: En cada zona por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 287: En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 1 o 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

3.50. Basamentos.

Artículo 288: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Considerándose a tal efecto:

- a) Consideración segregada según 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 será de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

3.51. Salientes.

Artículo 289: Se permite

- a) La construcción de salientes 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.
- b) El uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 290: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 291: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 292: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0.70m para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 293: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 294: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 295: Se preservará de salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 296: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc., abrirán hacia el interior del inmueble.

Artículo 297: Se prohíbe

- a) Colocar 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 puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes.

3.52. Logias

Artículo 298: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

3.53. Balcones y terrazas.

Artículo 299: Se permite

- a) El uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.
- b) La colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 300: El uso de balcones y terrazas caracterizará funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, permitiéndose sólo sobrevolar hasta 1/3 sobre la franja de jardín, por lo que podrán alcanzar como máximo 1,66 metros de voladizo en dichas fachadas principales.

3.54. Pasajes.

Artículo 301: Se permitirán 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 302: Los pasajes podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja.

Artículo 303: La altura libre de estos pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

Artículo 304: Todos los vecinos colindantes podrán servirse del pasaje, en caso de tener ventanas y puertas las mismas abrirán hacia el interior nunca provocando afectaciones.

3.55. Marquesinas y toldos.

Artículo 305: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y sector en que se ubica.

Artículo 306: La altura sobre el nivel de piso terminado en todos los casos no será menor de 2,50m.

Artículo 307: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a) Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- b) Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- c) Según su forma, podrán ser planos, semi-piramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.

- d) Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

3.56. Vistas y Luces.

Artículo 308: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 309: Se permite

- a) Abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.
- b) Abrir ventanas o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros, las que serán de cristal, persianas fijas o celosías pero siempre que el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 310: Se prohíbe

- a) Abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.
- b) Abrir ventanas y luces hacia la heredad del vecino cuando coincida el límite de propiedad con el límite de fachada.

Artículo 311: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 312: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2,00m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 313: Para abrir ventanas o huecos con vistas directas hacia el inmueble cerrado del vecino no se establecerá parámetros de distancia, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo 314: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 315: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 316: Cuando se desea abrir ventanas con vistas oblicuas, balcones mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino habrá una distancia mínima de 0.60m de esta a la pared.

Artículo 317: 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 podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.
- d) Cualquier ocupante que autorice a construir el fondo de su casa puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

3.57. Medianería.

Artículo 318: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 319: Una pared o muro pertenece al que lo construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino hace el primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 320: De lo establecido en el artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera).
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino (pared contigua).
- c) Pared que deja cierto espacio hasta cierto límite (pared contigua).

Artículo 321: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 322: Cuando no existen títulos los signos exteriores si ha o no pared medianera 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) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasaderas que sobresale solo por una de las caras de la pared. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hacia donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso diferente de dos partes que están sobrepuestas) variando el grueso solo hacia un lado lo que prueba pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d) Cuando en una pared que separan dos posesiones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clases de madera, 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 su retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 323: Se presupone la servidumbre (derecho de una casa o heredad sobre otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario.

a) En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.

b) En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitas en asentamientos o en áreas rurales.

c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen las fincas o propiedades rústicas.

Artículo 324: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

a) Cuando en las paredes divisorias de mampostería contiguas a edificaciones existen ventanas y huecos abiertos.

b) Cuando la pared divisoria en un lado recta y el plomo en todo su parámetro, y en el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo el interior releje o retallo.

c) Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.

d) Cuando sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de las dos contiguas.

e) Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades están construidas de modo que la albardillas vierte hacia una de las propiedades.

f) Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo 325: En todos los casos expresados en el artículo anterior la propiedad de las paredes, vallas o setos, es exclusivamente del ocupante de la finca o posesión que tiene a su favor tales signos exteriores.

Artículo 326: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, sino hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 327: Hay signo de lo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la finca o heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 328: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar prejuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento estricto del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 329: No es permitido a ninguno de los ocupantes de la pared medianera, raspar su grueso para abrir alacenas, nichos, aunque rose menos de la mitad del grueso.

Artículo 330: El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, deberá advertir al ocupante la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, el cual debe constar por escrito en el expediente de la Licencia de Construcción a solicitar en la DMPF.

Artículo 331: La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.

Artículo 332: En todos los casos expresados en este artículo la propiedad de las paredes, vallas, setos es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 333: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 334: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino.

Artículo 335: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo 336: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 337: Todo lo establecido en los artículos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Artículo 338: En la reparación o restauración de una medianería se tendrá en cuenta:

- a) Si la pared es contigua, los gastos son del ocupante.
- b) Si la pared es medianera cada ocupante está obligado a cuidarla, mantenerla y aún reedificarla.
- c) El que ocasione daños a una pared medianera correrá con los gastos.

Artículo 339: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir el agua de las cubiertas, aunque las conduzcan a la ocupación del que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 340: No es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez.

Artículo 341: Cuando el ocupante de una edificación cuyas paredes divisorias no sean divisorias trate de derribarlas, tiene obligación de tomar las medidas para no dañar las propiedades contiguas. Los expresados ocupantes no pueden oponerse a la realización de las obras si estas son indispensables para la conservación de los inmuebles.

Artículo 342: Si al derribar una pared medianera las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente a ello.

3.58. Relaciones de vecindad.

Artículo 343: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 344: 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, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 345: Ningún propietario de planta superior podrá 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 346: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

3.59. Paleta de color.

Artículo 347: Se prohíbe

- a) La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de está en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.
- b) 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.

Artículo 348: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 349: En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 350: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 351: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 352: Cuando en una misma unidad edificatoria conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.

Artículo 353: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

❖ Sobre el Mobiliario Urbano.

Artículo 354: Se permitirá:

- a) La colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.
- b) La colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

- c) 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.
- d) Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas siempre que no obstaculice las áreas de pasos peatonales.
- e) La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 355: Se prohíbe:

- a) La instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.
- b) La colocación señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 356: La ubicación de bancos se realizará teniendo 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.

Artículo 357: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

❖ **Sobre Aspectos técnicos constructivos.**

3.60. Tipo de intervención a nivel urbano.

Artículo 358: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 359: Se respetarán las establecidas para cada zona o sector en específico.

3.61. Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 360: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

3.62. Acciones constructivas:

Demolición.

Artículo 361: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo 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 añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

División.

Artículo 362: No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25,00m² por vivienda, ventiladas, iluminadas, poseer solución de residuales y abasto de agua, además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo 363: Las divisiones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Unificación.

Artículo 364: Las unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Ampliación.

Artículo 365: Las ampliaciones se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 367: Las ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 368: Se prohíben las 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.

Artículo 369: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Nueva construcción.

Artículo 370: Toda acción constructiva, a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda.

Artículo 371: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 372: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de propiedad sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes.

Artículo 373: 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 374: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

Artículo 375: Los pasillos de circulación tendrán 1,00m como mínimo.

Artículo 376: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 377: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 378: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 379: Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías se autorizarán con carácter casuístico, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo 380: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción será definida para cada sector tipológico de la ciudad.

Artículo 381: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

3.63. División y unificación de viviendas.

Artículo 382: No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25,00m² por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo 383: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 384: La acción constructiva referida a las divisiones cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- b) Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25,00m permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).
- c) Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

3.64. Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 385: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 386: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 387: Se preservará de ampliaciones los aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como los balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 388: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entrepisos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos, avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 389: En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 390: En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permitirán 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 391: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

3.65. Escaleras a plantas altas.

Artículo 392: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 393: Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 394: Si la distancia entra la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo 395: Se permitirá 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 396: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpen la circulación.

Artículo 397: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente interior.

- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, y siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre. En estos casos la escalera se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2, 00 metros.
- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1, 00 metro desde el límite de propiedad a la escalera.
- e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0, 90 y de 1, 20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.
- f) Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

3.66. Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.

Artículo 398: Se permitirá la construcción de mezanines solamente en plantas bajas de las edificaciones, 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 el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

Artículo 399: Las barbacoas serán para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.

Artículo 400: Se localizará solamente en planta baja y partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.

Artículo 401: Se emplearán materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo 402: La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo.

Artículo 403: Deberán contar con adecuada ventilación e iluminación naturales.

Artículo 404: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo 405: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vista y luces referidas en el Capítulo III epígrafe 3.56.

3.67. Garajes.

Artículo 406: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 407: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 408: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 409: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 410: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 411: Sólo se permitirá, 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.

3.68. Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.

Artículo 412: En todos los proyectos se tendrá en cuenta la no existencia de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán norma cubana (NC-391-1-2004) para la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 413: Se preservará las aceras y portales de uso público de la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 414: La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo 415: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 416: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales anti-resbalables.

3.69. Demoliciones.

Declaración de ruinas.

Artículo 417: Los inmuebles en mal estado de conservación aparentemente se someterán a un dictamen técnico (de oficio o solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 418: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones donde estime un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Acciones previas.

Artículo 419: Antes de proceder al derribo parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección).

Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 m.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados.

Artículo 420: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- 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.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 421: La demolición total de un inmueble podrá 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.

Artículo 422: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se

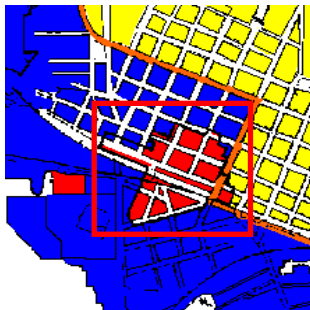
consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a)** Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b)** Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c)** Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

CAPÍTULO IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA



Zona Centro Histórico y de Servicios. Urbanizado edificable.



Derrotero.

Artículo 423: Por el Norte con el tramo de la calle Antonio Maceo e/ Avenida de los Mártires y Camilo Cienfuegos, por el Sur con el tramo de la calle José Maceo e/ José Martí, por el Este con la el tramo de la calle Camilo Cienfuegos e/ Antonio Maceo y José Maceo y por el Oeste con el tramo de la Avenida de los Mártires e/ Antonio Maceo y José Maceo.

Artículo 424: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona el uso residencial y de servicios a la población, manteniendo e incrementando las actividades de comercio y servicio, a fin de mantener su función de Centro de Ciudad. En esta zona además se mantendrá la función residencial, referida fundamentalmente a las edificaciones y a tramos donde predomina esta función. No se permite el uso industrial y agrícola.

Artículo 425: COS: 0.40 manzana.

CUS: Idem

Artículo 426: Se permite

- b) La construcción de tipología constructiva I, II y III.
- c) La conservación y restauración.

- d) La construcción de entrepisos en la calle Ramiro Lavandero, en sectores de los portales públicos, podrán hacerse internamente a partir de la segunda crujía.
- e) Las divisiones de Viviendas cuando sus dimensiones y formas de la edificación lo permitan, no podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones sobre todo en el tramo de la calle Calixto García e/ Calle Camilo Cienfuegos y Juan Bautista Contreras acera norte.

Artículo 427: Toda obra ejecutada en el Centro Histórico y de Servicio, sin la aprobación dispuesta o que violara lo autorizado, será paralizada y multado el ejecutor por la DMPF y suspendida la licencia por disposición de la Comisión Municipal de Monumentos, en este caso se realizará por cuenta del propio interesado su demolición si procede, en el caso de que no cumpla lo establecido, se pasará para los tribunales donde se procederá según corresponda de acuerdo al daño ocasionado.

Artículo 428: No se permite:

- a) Acción referida a cambio de uso en planta baja que convierta un local de servicio en vivienda. Reservándose los mismos para funciones sociales a lo largo de toda la calle Ramiro Lavandero.
- b) La ubicación de talleres y almacenes a cielo abierto o en grandes instalaciones, así como actividades productivas que generen algún tipo de contaminación ambiental.
- c) La nueva construcción y ampliaciones en planta alta (azoteas) de edificaciones existentes en los inmuebles de la calle Ramiro Lavandero. Permitiéndose solo en casos excepcionales y siempre que sea a partir de la segunda o tercera crujía.
- d) Las ampliaciones de todo tipo, desgloses unificaciones y construcción de entrepisos en aquellas viviendas que ocupan locales concebidos inicialmente para actividades públicas.
- e) La apertura de vanos en paredes medianeras que queden expuestas luego de demoliciones o derrumbes.
- f) A una misma unidad edificatoria, independiente de su uso, la pintura de una sección o parte de la misma en forma independiente al resto, tanto en lo correspondiente a los muros, fachada, carpintería y herrería:

Calle Ramiro Lavandero:

- Edificios CTC-CDO - Pizzería,
- Edificio Dulcería - Tienda La Ceiba,
- Edificio Panadería – CDR,
- Edificio Tienda Panamericana – ONAT - Tienda de Víveres La Nueva Isla.

Calle Juan B. Contreras:

- Edificio Café Unión - Hasta el Sectorial de Cultura.
- Edificio Poder Popular.
- Edificio Librería – Vivienda - Delegación Municipal de la Agricultura.
- Edificio Punto de Venta en Divisa – Galería de Arte – Dulcería.

- Edificio Tienda La Glorieta – Dirección de Comercio – Mercado El Llavín.
- Edificio Tienda TRD
- Edificio CADECA.

Calle Calixto García:

- Edificio del Poder Popular.
 - Edificio del Tribunal.
- g)** La aplicación de pinturas sin antes proceder a la reparación de las fachadas.
- h)** Interrumpir la circulación peatonal existente en los portales ni aceras de la calle Ramiro Lavandero, mediante remodelación o ampliaciones, así como con la presencia de kioscos.
- i)** El cierre total o parcial de portales de uso público a privados a lo largo de la calle Ramiro Lavandero.
- j)** En esta zona la construcción de nuevos parterres.
- k)** La construcción de garajes en la calle Ramiro Lavandero sin la previa consulta de Delegación Municipal de Monumentos.
- l)** El cierre de balcones y terrazas en esta zona.
- m)** La inserción de jardines en esta zona.
- n)** El cercado de las edificaciones en esta zona.
- o)** Demoliciones parciales o totales en la zona centro sin previa consulta y aprobación de la DMPF.

Artículo 429: En los espacios libres en que se planifique cualquier intervención, tendrá que contar con un proyecto que se integre al entorno y donde se tengan en cuenta todos los componentes como: mobiliario urbano, vías, inmuebles, entre otros.

Artículo 430: Los parques deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación y mobiliario (Prado, Parque Infantil).

Artículo 431: Los desgloses y unificaciones sólo podrán hacerse cuando no se produzcan alteraciones en fachadas exteriores.

Artículo 432: La fachada principal de cada vivienda que se reconstruya o remodele tendrá su frente a la calle.

Artículo 433: En el diseño de las fachadas en edificios de nueva construcción, se obliga a respetar el ritmo, proporcionalidad y diseño de los vanos de pared que predominen en las edificaciones de ambas fachadas.

Artículo 434: Los solares yermos o terrenos libres, producto de demoliciones o derrumbes y ubicados en primera línea de fachada dentro del área residencial, deben ser edificados, restringiéndose su uso como área verde o micro parque a una solución de carácter temporal.

Artículo 435: La construcción de entresijos respetará la siguiente condicional:

- a)** Se construirá en todos los casos a partir de la segunda crujía en la calle de Ramiro Lavandero.

Artículo 436: La pintura de las edificaciones de la Zona Centro responderá a lo que autorice la Dirección Municipal de Planificación Física en coordinación con la Delegación Municipal de Monumentos.

Artículo 437: La pintura de las edificaciones deberá responder en cada cuadra a un estudio realizado en conjunto y siempre autorizado por la DMPF. Por lo general deben ser colores pasteles o claros que armonicen entre sí, los colores de los salientes deben ser de color blanco y en fachadas de color pastel.

Artículo 438: La altura máxima de puntal permitido para esta zona es de 3.00 a 5.00 metros.

Artículo 439: Las nuevas edificaciones no pueden modificar sus puntales, tendrán la forma apaisada de las edificaciones y se adaptarán a la tipología predominante. (Calle Ramiro Lavandero, Calle Juan B. Contreras Centro Histórico, Calle Calixto García Este –Oeste.

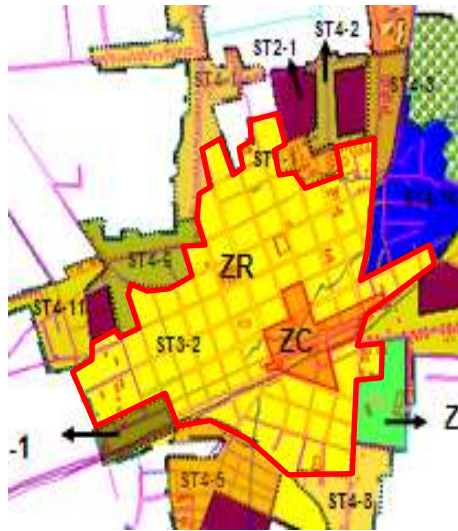
Artículo 440: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 441: Se mantendrán los parterres existentes en La Avenida de los Mártires y la calle Camilo Cienfuegos.

Artículo 442: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 43 referente al uso de los portales Públicos o Privados.
- b) Capítulo III epígrafe 3. 55 referente al uso de Marquesinas y Toldos.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 57 referente a la Medianería.
- d) Capítulo III epígrafe 3. 65 referente a la Ubicación de Escaleras a planta alta.

Zona Residencial Intermedia. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero.

Artículo 443: Por el Norte con el tramo de la calle Callejón Los Perros e/ Callejón Armando Machado y Coronel Acebo, con el tramo de la calle Carmen Rivero e/ Rancho Luna y Máximo Gómez , con el tramo del límite del asentamiento e/ Máximo Gómez y Juan B. Contreras y con el tramo de la calle Coronel Acebo e/ Gerónimo Caballero y Víctor Avello ,por el Sur con el tramo la calle Enrique Villuendas e/ Quintín Banderas y Veteranos, con el tramo de la calle Línea e/ Veteranos y Calle C y con el tramo de la calle Ramiro Lavandero e/ Calle C y Calle E, por el Este con el tramo de la calle Armando Machado e/ Coronel Acebo y Federico Escobar y con el tramo de la calle Quintín Banderas e/ Antonio Núñez y Enrique Villuendas por el Oeste con el tramo de la calle E e/ Ramiro Lavandero y Antonio Maceo y con el tramo de la calle C e/ Antonio Maceo y Coronel Acebo.

Artículo 444: El Plan General de ordenamiento Urbano, permite el uso residencial y de servicios. No siendo así para el uso industrial, almacenes y agrícolas.

Artículo 445: COS: 0.40 manzana.

CUS: Idem

Artículo 446: Se permite

- a) Como acción urbanística la conservación, respetando la de tipología arquitectónica II y códigos predominantes.
- b) Como acciones arquitectónicas la conservación y remodelaciones siempre que el inmueble no esté inscrito en el registro de Bienes Culturales.
- c) Acciones de conservación, rehabilitación y restauración previo análisis con la Delegación Municipal de Monumentos.
- d) La construcción en azoteas siempre y cuando se integre al entorno.
- e) La vivienda aislada respetando la línea de fachada existente.
- f) El puntal máximo entre 3.00 y 5.00 m e independiente por el predominio de cada sector o cuadra.

Artículo 447: No se permitirán

- a) Escaleras o pozos que obstruyan las áreas de circulación pública.
- b) La colocación de postes eléctricos y telefónicos que constituyan barreras arquitectónicas en las aceras.

Artículo 448: El número de Plantas a construir en las edificaciones estará en dependencia de la manzana, pudiendo en algunos casos más de un nivel interior.

Artículo 449: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 35 Infraestructura vial.
- b) Capítulo III epígrafe 3.39 Infraestructura en cuanto a servicio de agua, disposición de albañales y residuales en los Artículos del 220 al 232.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 39 Infraestructura en cuanto a servicio de electricidad en los Artículos del 223 al 238.
- d) Capítulo III epígrafe 3. 57 referente a la Medianería.

Zona Residencial de Edificios Multifamiliares, Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Artículo 450: Por el Norte con el tramo de la calle Santa Susana e/ Rancho Luna y Máximo Gómez y Carmen Rivero e/ Máximo Gómez y Camilo Cienfuegos por el Sur con el tramo de la calle Federico Escobar e/ Rancho Luna y Máximo Gómez, por el Este con el tramo de la calle Rancho Luna e/ Federico Escobar y Santa Susana y por el Oeste con el tramo de la calle Camilo Cienfuegos e/ Carmen Rivero y Santa Susana.

Artículo 451: El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea el mantenimiento del uso residencial y de servicios a la población. Incompatibles para esta zona las construcciones de industrias y almacenes, siendo el uso agrícola convenido.

Artículo 452: COS: 0.06 manzana.

CUS: 0.02 manzana

Artículo 453: Se mantendrá la tipología constructiva I, II, III (manzanas irregulares o no, abiertas o cerradas, con amplios espacios abiertos, aceras con o sin parterres, calles de 5 a 7 metros, áreas verdes y parqueo de uso público).

Artículo 454: No se permitirán transformaciones internas a los edificios.

Artículo 455: Se autoriza

- a) Acciones urbanísticas de mantenimiento y conservación en los inmuebles existentes.
- b) Acciones conservación como acción arquitectónica.
- c) Modificaciones que sean uniforme a todo el edificio.
- d) La instalación de nuevos servicios con el empleo de nuevas tecnologías constructivas como Sala de Vídeo, Contenedores y otros, respetando siempre la volumetría del espacio y previa consulta con la DMPF.
- e) La construcción de garajes particulares por iniciativa propia en el sector siempre que se consulte con la DMPF y se usen materiales tales como: Bloques, ladrillos, cantos, estructuras prefabricadas y estructuras metálicas, con cubierta de fibrocemento, tejas de barro y zinc.

Artículo 456: No se permite

- a) El cierre de balcones mediante rejas, sobre el antepecho.
- b) El cierre de balcones con elementos macizos, Carpintería, bloque, celosías, cristales, madera o metálica.
- c) Demoliciones que atenten contra la seguridad estructural de los edificios.
- d) Cuartos de desahogo en las áreas de los edificios.
- e) El cercado individual de jardines y edificios.
- f) La construcción de corales para la crianza de animales.

Artículo 457: El empleo de rejas en balcones de nuevos Edificios multifamiliares de apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño y regulada desde su proyecto de ejecución.

Artículo 458: Se deben preservar las áreas verdes en interiores de manzanas como uso público.

Artículo 459: Las redes viales se acometerán según proyecto integrado para el sector.

Artículo 460: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 35 Infraestructura vial.
- b) Capítulo III epígrafe 3.39 Infraestructura en cuanto a servicio de agua, disposición de albañales y residuales en los Artículos del 220 al 232.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 39 Infraestructura en cuanto a servicio de electricidad en los Artículos del 223 al 238.

Zona Residencial Periférica. Suelo Urbanizado Edificable.

La zona residencial periférica está compuesta por 11 Barrio o reparto que se encuentra bordeando la zona residencial intermedia los mismos son:

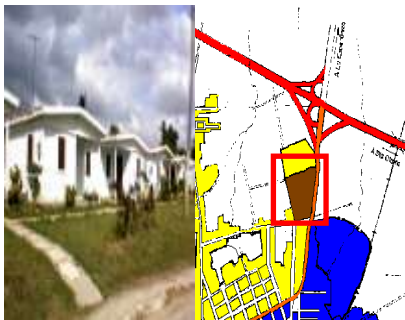
Máximo Gómez, Che Guevara, Dimas Martínez, 9 de Abril (El Monte), Matadero I, Rancho Luna, Curva Marinello, La Aldea, El Rubí, Curva Cienfuegos.

Derrotero Reparto Máximo Gómez.



Artículo 461: Por el Norte con el tramo con la calle Callejón Los Perros e/ Máximo Gómez y Rancho Luna, por el Sur con el tramo de la calle A e/ Rancho Luna y Máximo Gómez, por el Este con el tramo la calle Rancho Luna e/ Calle A y Callejón Los Perros y por el Oeste con el tramo la calle Máximo Gómez e/ Calle A y Callejón Los Perros.

Derrotero Reparto Che Guevara.



Artículo 462: Por el Norte con la cerca perimetral del Taller de Ómnibus Municipal, por el Sur con el tramo de la calle Callejón Los Perros e/ Coronel Acebo y Callejón Armando Machado, por el Este con el tramo de la calle Coronel Acebo e/ Callejón Los Perros y la cerca perimetral del Taller de Ómnibus Municipal, y por el Oeste con el tramo de la Calle Callejón Armando Machado e/ Callejón Los Perros y la cerca perimetral del Taller de Ómnibus Municipal.

Derrotero Reparto Dimas Martínez.



Artículo 463: Por el Norte con la calle Cuatro Caminos, por el Sur con la calle A, por el Este con el límite del Asentamiento y por el Oeste con el tramo de la calle Ignacio Agramonte e/ Calle A y Cuatro Caminos.

Derrotero Reparto 9 de Abril (El Monte).



Artículo 464: Por el Norte con la calle Coronel Acebo, por el Sur con la prolongación de la calle Panchito Gómez Oeste, por el Este con la calle Víctor Avello y por el Oeste con el límite del Asentamiento.

Derrotero Reparto Matadero I.



Artículo 465: Por el Norte con el tramo del Callejón de los Perros e/ Prolongación Camilo Cienfuegos e Ignacio Agramonte y con el tramo de la calle Federico Escobar e/ Coronel Acebo Ignacio Agramonte, por el Sur con el tramo de la calle Ignacio Agramonte e/ calle D y Limite del Asentamiento.

Derrotero Reparto Rancho Luna.



Artículo 466: Por el Norte con la calle Callejón de los Perros, por el Sur con la calle Santa Susana, por el Este con el fondo de las viviendas de frente a la calle Rancho Luna en el tramo comprendido e/ las calles Santa Susana y Callejón Los Perros y por el Oeste con el fondo las viviendas de frente a la calle Rancho Luna en el tramo comprendido e/ las calles Santa Susana y Callejón Los Perros.

Derrotero Curva Marinello.



Artículo 467: Por el Norte con la calle C e/ Coronel Acebo y Callejón Armando Machado, por el Sur con la calle Coronel Acebo, por el Este con el tramo de la calle Coronel Acebo e/ Calle C y Coronel acebo y por el Oeste con el tramo del callejón Armando Machado e/ Calle C y Coronel acebo

Derrotero Reparto La Aldea.



Artículo 468: Por el Norte con la línea de ferrocarril Ranchuelo – Esperanza, por el Sur con la calle Mario Valdés Prado, por el Este con el límite del asentamiento.

Derrotero Reparto El Rubí.



Artículo 469: Por el Norte y al Este con la línea de ferrocarril Ranchuelo San Juan de los Yeras, Al Sur con el límite del asentamiento y al Oeste con el Cementerio local.

Derrotero Curva Cienfuegos.



Artículo 470: Por el Norte con el fondo de las viviendas de frente al tramo de la calle Federico Escobar e/ Ignacio Agramonte y Coronel Acebo, por el Sur con el tramo de la calle Coronel Acebo e/ Ignacio Agramonte y Coronel Acebo, por el Este con el tramo de la calle Ignacio Agramonte e/ Federico Escobar y Coronel Acebo y por el Oeste con el Reparto 9 de Abril (El Monte).

Artículo 471: COS: 0.22 parcela
CUS: Idem.

Artículo 472: Se permite

- a) La acción urbanística de completamiento.
- b) Nuevas construcciones, casa biplantas en la zona para aprovechar al máximo el suelo.
- c) Nuevas construcciones dedicadas a servicios de tipología constructiva I y II.
- d) El puntal máximo de 2.70 metros.
- e) Los portales de uso privado de hasta 2.50m de ancho.
- f) El puntal mínimo de portales será de 2.50m.
- g) El puntal mínimo de portales será de 2.50m.
- h) La construcción de garajes en las viviendas previa autorización de la DMPF.
- i) Construcciones de fosas individuales hasta tanto no se ejecute un proyecto general de evacuación de residuales.

Artículo 473: No se permite

- a) La construcción de elementos temporales o definitivos en las azoteas de las nuevas edificaciones.
- b) El cercado con cardón u otras plantas punzantes.
- c) La zona de la tala de los árboles existentes.

Artículo 474: Se mantendrá para las nuevas construcciones en esta zona la tipología urbanística II y tipología arquitectónica IV y V, tipología constructiva 1, 2 y 3.

Artículo 475: La creación o no de parterres y aceras estará sujeto a lo que establezca el Proyecto de Urbanización para el sector.

Artículo 476: La creación o no de jardines estará sujeto a lo que establezca el Proyecto de Urbanización del sector.

Artículo 477: Se deben preservar las áreas verdes en interiores de manzanas y se admiten jardines privados según proyecto ejecutivo del sector.

Artículo 478: Las nuevas viviendas biplantas y uniplantas pueden tener garajes con salida a calles principales.

Artículo 479: Se proyectará en el crecimiento de árboles para mejorar el paisaje.

Artículo 480: Las redes viales se acometerán según proyecto integrado para el sector.

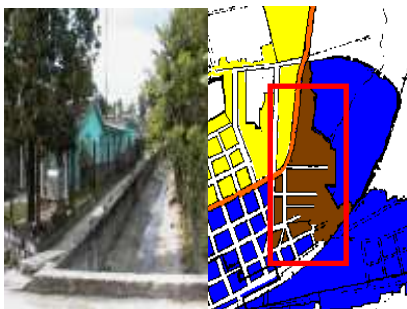
Artículo 481: La construcción de nuevos viales estará sujeto a los lineamientos del Plan de Reurbanización de cada zona.

Artículo 482: El proyecto de la zona contendrá las soluciones de redes de acueducto y alcantarillado, de las que respetará su trazado una vez proyectadas.

Artículo 483: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 35 Infraestructura vial.
- b) Capítulo III epígrafe 3.39 Infraestructura en cuanto a servicio de agua, disposición de albañales y residuales en los Artículos del 220 al 232.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 39 Infraestructura en cuanto a servicio de electricidad en los Artículos del 223 al 238.

Regulaciones Específicas para el Reparto Solís. Urbanizado no Edificable.



Derrotero

Artículo 484: Por el Este con el límite del asentamiento (fondo de las viviendas de frente al tramo de la calle Coronel Acebo e/ Calle 3era y Calle 1era, por el Sur con el tramo de la calle Calixto García e/ Leoncio Vidal y límite del asentamiento y por el Oeste con el tramo de la calle Leoncio Vidal e/ Calixto García y Coronel Acebo.

Artículo 485: El Plan General de Ordenamiento Urbano mantiene el uso residencial del sector.

Artículo 486: Se autorizan acciones de mantenimiento siempre que se ejecuten con materiales duraderos (bloques, estructura prefabricada, ladrillos, cantos, etc.)

Artículo 487: COS: 0.18 Parcela

CUS: Idem.

Artículo 488: No se permite

- a) Ningún tipo de intervención urbanística: remodelación, reconstrucción y ampliación de las construcciones ya existentes hasta tanto se erradique la laguna de oxidación.
- b) La construcción de nuevas edificaciones en zonas con deficiencias en el drenaje.
- c) La construcción de nuevas viviendas hasta tanto se elimine la laguna de Oxidación.
- d) En nuevas construcciones la conexión de sistemas de tratamiento de residuales a la Cañada Local.
- e) La construcción de viviendas en la faja de protección (2.50 m) a ambos lados de la Cañada Local.
- f) El vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados, así como residuos sólidos, en la Cañada Local de la ciudad.

Artículo 489: De erradicarse la Laguna de oxidación actual, estas regulaciones pueden cambiar.

Artículo 490: Respetar la faja de protección de la Laguna de Oxidación y la Cañada Local.

Artículo 491: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 35 Infraestructura vial.
- b) Capítulo III epígrafe 3.39 Infraestructura en cuanto a servicio de agua, disposición de albañales y residuales en los Artículos del 220 al 232.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 39 Infraestructura en cuanto a servicio de electricidad en los Artículos del 223 al 238.

Zona Residencial de Crecimientos Periféricos Lineales.

La Zona Residencial de Crecimientos Periféricos Lineales está compuesta por 2 reparto que se encuentra 1 bordeando la zona residencial intermedia y el otro la zona residencial periférica.

Reparto de Crecimiento Periférico Lineal Matadero II a lo largo de la carretera de Horqueta, Urbanizado Edificable.



Derrotero

Artículo 492: Por el Norte limita con el área del Vertedero Municipal, por el Sur con el callejón de Los Castros, por el Este con la Base de Camiones Municipal y por el Oeste con el límite del asentamiento.

Reparto de Crecimiento Periférico Lineal Manga Larga, a lo largo de la carretera de San Juan de los Yeras, Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Artículo 493: Por el Norte limita con la calle Mario Valdés Prado e/ Quintín Banderas y Ángel Hernández, por el Sur con el asentamiento rural La Campa, por el Este con el Complejo Deportivo Milagros Jiménez y a todo lo largo de la carretera a San Juan de los Yeras, por el Oeste con la línea de ferrocarril a San Juan de los Yeras.

Artículo 494: El Plan General de Ordenamiento Urbano mantiene para esta zona el uso residencial.

Artículo 495: COS: 0.15 Parcela.

CUS: Idem

Artículo 496: Se permite

- a) Acciones de mantenimiento.
- b) La remodelación, reconstrucción y ampliación de las construcciones ya existentes.
- c) La construcción de nuevas viviendas, solo dentro del límite actual del asentamiento.
- d) La construcción de cercas “vivas” en los sectores periféricos de la ciudad.
- e) La construcción de Pozos artesanales en viviendas particulares para abasto, en sectores de jardín y en los interiores de patios

Artículo 497: Se cumplirá con lo regulado en el

- a) Capítulo III epígrafe 3. 35 Infraestructura vial.
- b) Capítulo III epígrafe 3.39 Infraestructura en cuanto a servicio de agua, disposición de albañales y residuales en los Artículos del 220 al 232.
- c) Capítulo III epígrafe 3. 39 Infraestructura en cuanto a servicio de electricidad en los Artículos del 223 al 238.

Zona de Nuevo Desarrollo

Para Viviendas aisladas

Artículo 498: En caso de existir viviendas aisladas en estos sectores, se autorizan las obras de rehabilitación y mantenimiento. Igualmente se incorporan al proyecto de urbanización.

Artículo 499: El límite de propiedad quedará ubicado 6.50m del borde interior del vial propuesto, respetando 1.20m de aceras y 5.30m de franja de jardín.

Artículo 500: Las vías principales tendrán 7.00m de calzada y las vías interiores tendrán 5.00m de calzada.

Artículo 501: El puntal estará en el rango de 2.50m a 2.80m.

Artículo 502: La tipología constructiva estará en el rango de la I a la III.

Artículo 503: En caso de usar cubierta ligera la misma se enmascarará con pretil.

Artículo 504: Las viviendas podrán tener más de una planta.

Artículo 505: Las parcelas serán:

- a) Cercadas respetando lo regulado en el Capítulo III epígrafe 3. 26.
- b) De dimensiones según lo regulado en el Capítulo III epígrafe 3. 41.

Artículo 506: Las fachadas laterales se separarán como mínimo 0.75m a ambos lados.

Para Edificios Multifamiliares.

Artículo 507: Los senderos peatonales entre edificios multifamiliares tendrán de 1.50m a 1.20m como mínimo, mientras que las aceras serán de 1.20m.

Artículo 508: Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubicarán sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

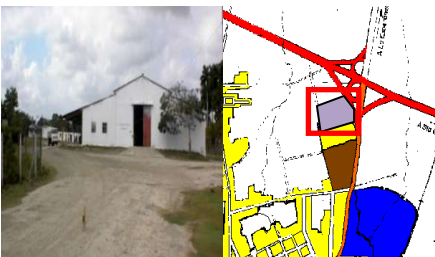
Artículo 509: Los cierres de patios de servicio serán concebidos de forma uniforme desde la etapa de proyecto. Las soluciones tendrán que ser uniformes para cada edificio y podrán diferenciarse entre unos y otros.

Artículo 510: Los diseños de rejas para ventanas, balcones y patios de servicio serán concebidos desde la etapa de proyecto y deberán ser uniformes para cada edificio multifamiliar, pudiendo diferenciarse entre unos y otros.

Artículo 511: Las zonas de edificios multifamiliares serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, siempre alejadas de las vías principales.

Artículo 512: Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantes.

Zona Producción. Urbanizable de Reserva.



Derrotero

Artículo 513: Al Norte limita con la Autopista Nacional, al Sur con el límite de propiedad de la Base de Transporte Municipal, al Este con el vial Coronel Acebo y al Oeste con el Callejón de Los Machados.

Artículo 514: Para este sector, el Plan General de Ordenamiento Urbano propone el mantenimiento del uso actual, se permite la construcción de almacenes y pequeñas industrias y se puede convenir servicios vinculados a la actividad industrial y no se permite la construcción de viviendas.

Artículo 515: Se permite

- a) la construcción, ampliación, reconstrucción, remodelación y demolición de obras industriales que tengan soluciones para evitar afectaciones al medio ambiente, las nuevas inversiones deben tener un reducido consumo de agua, uso racional del área y cumpla con

las normas establecidas por el CITMA, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, régimen de brisas y soleado.

- b) La construcción de aquellas instalaciones de servicio que hayan sido previstas para uso común de la industria y almacenes.
- c) Las construcciones con tipología constructivas I y II.
- d) La ejecución de nuevos viales, previamente compatibilizado con la infraestructura existente y la actividad productiva a desarrollar.
- e) La ampliación de redes eléctricas y de comunicación de acuerdo a los requerimientos del área (Previo Proyecto Ejecutivo).

Artículo 516: Se preservará a la zona de la construcción de viviendas.

Artículo 517: Las edificaciones se construirán con materiales duraderos y diversos como bloques, naves prefabricadas, ladrillos, fibrocemento y otros de este tipo que armonicen con el entorno y su funcionalidad.

Artículo 518: No se permite el crecimiento del sector hacia el norte en dirección a la Autopista Nacional.

La Zona de Espacios públicos y áreas verdes, está compuesta por 2 áreas que se encuentran bordeando la zona residencial periférica.

Bosque de Ciudad, Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Artículo 519: Se localiza al noreste del núcleo, aledaño a la laguna de oxidación y con potencial para el pulmón verde de la ciudad, es una zona llana al este de la carretera de Esperanza – Cruces (al Sur de la Autopista Nacional), en la entrada del asentamiento.

Además existen otros pequeños parques que se incluyen en la trama urbana de la ciudad como son:

- Prado Ranchuelero.
- Parque Infantil.
- Parque de las Madres.
- Parque Martí.
- Parque Ramiro Lavandero.
- Parque de los Mártires.
- Microparque Palau.
- Microparque La Curva.

Artículo 520: En el Plan General de Ordenamiento Urbano se reserva este sector solo para el desarrollo de una zona verde o parque de ciudad. No se permite el uso en viviendas e instalaciones industriales.

Artículo 521: Se potenciarán acciones constructivas que apoyen las actividades de estos espacios, al igual que se prohíben las nuevas construcciones, excepto aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las zonas.

Artículo 522: No se permite la modificación de la estructura de bosques naturales o artificiales.

Artículo 523: La creación de nuevas formaciones vegetales se hará sobre el conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos.

Artículo 524: Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales.

Artículo 525: La zona estará del empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación.

Área Deportivo – Recreativo Actual, Urbanizable de Reserva.



Derrotero

Artículo 526: Localizado al Este del núcleo urbano, y al Este de la carretera de Ranchuelo - San Juan de los Yeras.

Artículo 527: El Plan General de ordenamiento urbano define para el sector el uso como área deportiva - recreativa.

Artículo 528: Se permiten acciones de ampliación, remodelación, conservación y mantenimiento.

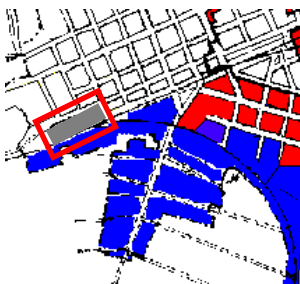
Artículo 529: La cerca puede alcanzar una altura de 1.50 - 2.00 metros.

Artículo 530: Se preservará de la construcción de viviendas.

Artículo 531: Se preservará la estructura de bosques naturales o artificiales.

Artículo 532: De acuerdo con el proyecto integral de la zona de respetará las secciones viales.

ZONA DE GRANDES INATALACIONES CEMENTERIO. Urbanizado no Edificable.



Derrotero:

Artículo 533: Al Norte con la calle Ramiro Lavandero, al Este con el vial Carlos M. de Céspedes, al Sur con la línea de ferrocarril Santa Clara – Cienfuegos y al Oeste con el Limite del Asentamiento.

Artículo 534: El uso de suelo en este sector estará regulado según se establece a continuación.

Artículo 535: No se permite construcción de viviendas.

Artículo 536: Solo se permitirá se autoriza para esta zona las áreas verdes en un radio de 100.00 m alrededor.

Artículo 537: Cumplir con lo regulado en el Capítulo III epígrafe 3. 11.

Capítulo V: Regulaciones de Procedimientos.

Sección primera: Solicitudes y trámites.

Artículo 538: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.

b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

c) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de Planificación Física,

d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

e) La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 539: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

a) Obtener de la autoridad competente la Licencia de obra.

b) Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.

c) Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente

Artículo 540: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.

c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo 541: La DMPF certifica todas las tierras entregadas para la Agricultura, fundamentalmente las solicitadas para la agricultura urbana y suburbana y las tierras entregadas en usufructo por el Decreto Ley 300.

Artículo 542: Todas las acciones de mejoramiento de imagen, preparación de ferias o actividades disímiles que conlleven a la colocación de objetos móviles, colocación de tribunas, etc., deben conciliarse con la DMPF.

Artículo 543: Deben existir conciliaciones periódicas entre los organismos que administran suelos, tales como: MINAZ, MINAGRI, DMPF y DMV para valorar situación del balance de áreas.

Artículo 544: Las obras paralizadas por alguna causa justificada deben renovar sus documentos aprobatorios y si se encontraran en esta condición por más de dos años sin ejecutar nada, se cancelará la documentación.

Artículo 545: Las obras paralizadas por alguna causa justificada, que ya hayan ejecutado algún % de sus proyectos, pero es posible que demore en continuar o por alguna razón no continuará, será responsabilidad del director, administrador, responsable o propietario del inmueble, la custodia de lo ejecutado hasta el momento o el destino final de los materiales, si requiere demolerse.

Sección segunda: Aprobación de Uso de Suelo, Autorización y Licencia de Obra.

❖ **Requerimientos para la asignación de Solares Yermos.**

La asignación de terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas se realiza según las normas siguientes:

a) El terreno estatal a entregar para la construcción de viviendas por parte de personas naturales estará en correspondencia 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) La asignación de terrenos estatales se realiza por la Dirección Municipal de Planificación

Física a los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal, mediante el otorgamiento de derecho perpetuo de superficie, a través del procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física;

c) al recibir el terreno estatal otorgado por derecho perpetuo de superficie, de no comenzar la ejecución de la obra en el término de un (1) año a partir de su asignación podrá ser prorrogado por un (1) año más, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, quien a su vez al concluir este período si no ha iniciado la construcción, podrá cancelar el documento concedido.

El carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene, perdurando en el superficiario o sus herederos el derecho a construir nuevamente, bajo el cumplimiento de las mismas formalidades y requisitos establecidos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

En estos supuestos el superficiario no tendrá derecho a la devolución de lo pagado como precio del derecho perpetuo de superficie.

Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida. Por consiguiente, en la transferencia o transmisión de la vivienda se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse segregación, cesión o cualquier transmisión de derechos sobre el terreno, separadamente de la vivienda construida en el mismo.

El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implica para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

1.- 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; y

d) edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones territoriales y urbanas, y demás disposiciones vigentes.

2.- Obligaciones:

a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie;

b) comenzar la construcción dentro del término establecido en el presente reglamento; y

c) formalizar la descripción de obra ante Notario.

El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

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; y

e) la compraventa por el Estado de lo edificado.

El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos.

La Dirección Municipal de Planificación Física podrá 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.

A las personas naturales que se le asigne solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas contenidas en la presente, se les expedirá por la Dirección Municipal de Planificación Física la 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.

El pago por concepto de terreno, se efectúa en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exigirá dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

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, igualmente se hará mención a la extinción del derecho concedido, si decursado el término antes señalado, el superficiario no inicia la construcción.

La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie:

- 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; y
- g)** por error administrativo o por interés estatal.

La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de Planificación Física, en la que además:

- a)** Se transfiere al Estado lo edificado, si procede;
- b)** se reconoce el derecho a la devolución del importe abonado por el superficiario en virtud de este concepto, si procede; y
- c)** se dispone la devolución al Banco, cuando proceda, de lo abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie.

Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un quince por ciento (15 %) por concepto de gastos de operaciones.

Cuando el titular del derecho perpetuo de superficie tiene adeudos con el Banco por este concepto, la devolución se dispone a favor de ambos. En los casos previstos en los incisos c) y e) del artículo 12 del presente Procedimiento no se reconoce reintegro al titular, sólo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido debido a la paralización de la obra por un término mayor al año que se establece, sin causa justificada o por renuncia del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie, descontándose un diez

por ciento (10 %) por concepto de gastos de operaciones.

El valor de lo edificado se devuelve, mediante resolución del Director Municipal de Planificación Física por el procedimiento establecido.

Cuando la cancelación del derecho perpetuo de superficie obedezca a un error administrativo o por interés estatal, no se dispondrá descuento por concepto de gastos de operaciones.

En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, la Dirección Municipal de Planificación Física puede transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

a) A aquel o aquellos de los herederos que estos hubieran acordado entre sí, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este procedimiento;

b) a aquel que tenga más necesidad habitacional y reúna los requisitos establecidos en este Procedimiento, si no existiera acuerdo entre los herederos; o

c) al heredero único si reúne los requisitos establecidos en el presente Procedimiento. Si de los herederos ninguno acepta iniciar o continuar la construcción de la vivienda, se cancela la licencia de construcción concedida y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiéndose el pago del valor de lo construido a los herederos.

Si no existen herederos, o existiendo, y ninguno cumple los requisitos establecidos en el presente Procedimiento se cancela también la licencia de construcción y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiendo, en su caso, el pago del valor de lo edificado a los herederos.

En el caso del artículo anterior, se cancela además el derecho perpetuo de superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos, descontando el diez por ciento (10 %) del total si ya se ha comenzado la construcción o el quince por ciento (15 %) del total si no se ha iniciado. Si el causante tiene adeudos con el Banco se procede, para con los herederos, según lo dispuesto en el presente Procedimiento para estos casos.

En los casos previstos en los incisos c) y e) del artículo 12 del presente Procedimiento, no se reconoce reintegro a dichos herederos, sólo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Las personas que han pasado a residir por permuta, en una vivienda cuyo anterior propietario tenía el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, se subrogarán en lugar y grado del anterior superficiario.

Las direcciones municipales de Planificación Física informan de oficio al Registro de la Propiedad, mediante copia de la Resolución, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

Compraventa, Donación y Permuta con el Estado

Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

Recibida la solicitud, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si existe.

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.

Emitida la Resolución de Permuta de Terreno y una vez notificada, 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. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva el asunto.

Las direcciones municipales de Planificación Física son competentes para conocer y resolver las reclamaciones de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos.

Cuando el propietario de un solar lo ofrezca en venta al Estado, las direcciones provinciales de Planificación Física tramitan su adquisición.

Cuando se trate de cesiones de la propiedad de solares yermos a favor de personas jurídicas el Director Provincial de Planificación Física los presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

Cesión entre particulares

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Las solicitudes se presentan por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, que debe reflejar:

- a) Generales de las partes;
- b) dirección donde está ubicado; y
- c) 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.

Al escrito de solicitud se adjunta:

- a) El título acreditativo de la propiedad; y
- b) el sello del timbre correspondiente.

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.

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.

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.

Cesión de uso de azotea.

Los propietarios pueden ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

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:

- a) Generales de las partes;
- b) definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea;
- c) dirección donde esté ubicada la vivienda; y
- d) 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:

- a) 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 en el inciso d) del artículo anterior;
- b) título acreditativo de la propiedad de la vivienda; y
- c) sello de timbre correspondiente.

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.

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.

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.

En los edificios multifamiliares se deben cumplir, además de los requisitos anteriores, los que se derivan de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

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.

❖ Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo: La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Localización de Inversiones de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) o de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentarse el Certificado de Macro localización si lo hubiere. En todos los casos se presentará la información que se detalla en el Anexo 1. Dentro de los siete días hábiles posteriores a la solicitud, la DPPF o la DMPF podrán solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

Para Persona Jurídica**❖ Requerimientos para la tramitación de autorizaciones y licencias de obra.**

Artículo: Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondientes Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, con los documentos señalados en el Anexo 1.

Según el tipo y características de la inversión, la solicitud de la Licencia de Construcción constará de los siguientes documentos:

Información necesaria para cada tipo de inversión (ver Anexo1); copia del expediente de microlocalización emitido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física; certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno o local donde se ha micro localizado la inversión; si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, acompañará los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra; dos copias de los planos del proyecto ejecutivo (que se relaciona con el Anexo 1), de las memorias descriptivas correspondientes y el estudio de impacto urbanístico; certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública, si corresponde; certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del MININT, si corresponde; licencia ambiental, en los casos que corresponda; certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del MININT, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública; y cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.

En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

La solicitud de Licencia de Construcción se presentará personalmente en la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la información prevista en el Reglamento correspondiente y en el presente Procedimiento.

La Licencia de Construcción o de Obra tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución, la misma quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas:

Obras nuevas; ampliaciones; reconstrucciones; remodelaciones; divisiones; unificaciones; y los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica

comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada.

Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones: pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada monumento nacional o avenidas principales que determine el Órgano Local del Poder Popular; obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica; demoliciones, totales o parciales; apuntalamientos, totales o parciales; simple cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.

❖ **Requerimientos para tramitación de Certificados habitables/ utilizables.**

Artículo: Para la tramitación de los Certificados de Utilizable de industrias, talleres y otros afines, será requisito también que el inversionista presente a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, un documento que acredite que la instalación ha pasado satisfactoriamente las pruebas requeridas para su puesta en explotación.

Cuando quede concluida la obra, el inversionista solicitará a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física la Certificación de Habitable-Utilizable, que será resuelta en un plazo entre quince y treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud completa y de acuerdo con la complejidad de la obra, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

Para tramitar la Certificación de Habitable-Utilizable, se presentarán los documentos siguientes:

Certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública; aval del inspector técnico o copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma; certificado de los órganos de la defensa; y cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

Para Persona Natural

❖ **Requerimientos para la tramitación de autorizaciones y licencias de obra.**

Las personas que tengan interés en ejecutar acciones constructivas por esfuerzo propio presentar el proyecto en la Dirección Municipal de Planificación Física;

Se emite Licencia de Construcción 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; y
- d) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Las personas naturales solicitan la Licencia de Construcción, a la Dirección Municipal de

Planificación Física, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la documentación prevista en la presente sección.

A la solicitud de la Licencia de Construcción por las personas naturales se acompaña:

- a)** Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones;
- b)** documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso; y
- c)** sello de timbre correspondiente.

Para la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, deben acompañar, además de lo antes mencionado, documentos que acrediten la autorización del Ministerio de la Agricultura y el visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

Para obtener la Licencia de Construcción, la persona natural puede proceder a contratar el servicio de la entidad facultada para la elaboración del proyecto ejecutivo de las acciones constructivas que se pretenden realizar o la certificación técnica del proyecto en caso que haya sido elaborado por otro personal facultado.

La Dirección Municipal de Planificación Física, en un término de diez (10) días hábiles, posteriores a la solicitud de la persona natural, emitirá el certificado de regulaciones urbanas y territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo, gravado con el sello correspondiente.

Al obtener el proyecto elaborado o certificado por la entidad facultada para ello, entrega dos copias del mismo, en unión del resto de los documentos, a la Dirección Municipal de Planificación Física, la que radica el expediente, y resuelve en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

El proyecto ejecutivo es revisado en la Dirección Municipal de Planificación Física por un equipo de especialistas y de oficio y sin costo alguno, se realizan las consultas y aprobaciones requeridas con los organismos correspondientes, a fin de emitir la Licencia de Construcción.

La Licencia de Construcción, según el tipo y características de la inversión, consta entre otros aspectos, de:

- a)** Cumplimiento en el proyecto de la obra y su ejecución, de las regulaciones y condicionales urbanas, arquitectónicas o de ordenamiento territorial establecidas, y las normas cubanas vigentes de edificaciones relativas a viviendas;
- b)** cumplimiento de las medidas preventivas de protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente; para zonas de desarrollo, edificios multifamiliares y conjuntos habitacionales;
- c)** cumplimiento de las regulaciones y condicionales que garanticen los servicios de agua, electricidad, comunicaciones, evacuación y tratamiento de residuales, protección contra incendios, en los casos que se especifiquen;
- d)** cumplimiento del proyecto con la vinculación de la inversión y la infraestructura técnica y social de otros centros existentes o proyectados;
- e)** que el proyecto contenga las regulaciones y condicionales dispuestas por órganos de la defensa; y
- f)** certificaciones que por las características de su ubicación se consideren.

En caso de que se produzca un dictamen desfavorable respecto al proyecto presentado motivado por causas subsanables, el solicitante puede hacer los ajustes y modificaciones pertinentes con el fin de obtener la Licencia de Construcción de acuerdo con lo recomendado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

De proceder la correspondiente Licencia de Construcción, la Dirección Municipal de Planificación Física la notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo, debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia licencia.

Los ejemplares del proyecto ejecutivo presentado para la obtención de la Licencia de Construcción se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de ser este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Se emite Autorización de Obra se 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.

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.

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; y
- c)** la construcción de piscinas.

Las personas naturales solicitan Autorización de Obra, ante la Dirección Municipal de Planificación Física del territorio donde se lleva a cabo la acción objeto de autorización, considerándose oficialmente recibida la solicitud a partir de la entrega completa de la documentación prevista en la presente sección.

Para solicitar una Autorización de Obra, las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a)** Titularidad del inmueble;
- b)** croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar; y
- c)** sello de timbre correspondiente.

Una vez recibidos los documentos necesarios, la Dirección Municipal de Planificación Física radica un expediente, y lo resuelve en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

De otorgar la correspondiente Autorización de Obra, la Dirección Municipal de Planificación

Física la notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

Cualquier propuesta de modificar lo autorizado, debe ser consultado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia autorización.

Los ejemplares del croquis o proyecto y la Autorización de Obra emitida presentados, se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de ser este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Para otorgar autorizaciones de obra a personas naturales, para acciones constructivas en edificios multifamiliares, cumplir las regulaciones jurídicas vigentes al respecto.

❖ **Requerimientos para tramitación de Certificados habitables/ utilizables.**

Cuando quede concluida la obra, la persona natural solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el Certificado de Habitable que es resuelto en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha en que se presente la solicitud, previa comprobación de que esta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados, las regulaciones y condicionales expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

A la solicitud del Certificado de Habitable por las personas naturales se acompaña el sello de timbre correspondiente.

La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deben certificarlo en un término de siete (7) días hábiles a partir de la solicitud.

Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener:

- a)** Acceso independiente;
- b)** al menos tres locales: habitación, baño y cocina;
- c)** superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados; y
- d)** demás requisitos de habitabilidad que están establecidos. En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los trámites de legalización se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.

Cuando concluya totalmente la obra se emite nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formalizará mediante Escritura Pública ante Notario.

La Dirección Municipal de Planificación Física, en caso de construcción de nuevas viviendas, refleja en el Certificado de Habitable de forma explícita y detallada, la descripción de la vivienda incluyendo las medidas y linderos, manzana, así como la numeración de la misma y el precio legal, a fin de que sea presentado entre los documentos requeridos para los trámites de titularidad.

❖ Modificación o Cancelación de la Licencia de Construcción, Autorización de Obra y Certificado de Habitable

El Director Provincial de Planificación Física, mediante Resolución, modifica o cancela las Licencias de Construcción, Autorizaciones de Obra y Certificados de Habitable otorgados por las direcciones municipales de Planificación Física, en los casos que se detecten violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, en un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de que tenga conocimiento, y una vez resuelto debe ser notificado en un término de cinco (5) días hábiles.

En los casos de inconformidad con la modificación o cancelación dispuesta por el Director Provincial de Planificación Física, se puede establecer reclamación en el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación, ante el Presidente del Instituto de Planificación Física.

La reclamación siempre será presentada en la correspondiente Dirección Provincial de Planificación Física, quien la elevará al Instituto de Planificación Física en un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción del escrito, en unión de los antecedentes que obren.

Debe ser tramitada, investigada, evacuada y resuelta por Resolución en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción, por el Instituto de Planificación Física y deberá ser notificada por conducto de la Dirección Provincial de Planificación Física, en un término de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibido.

Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en Licencias de Construcción o Autorización de Obras donde se hayan detectado violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, y no se haya concluido el expediente o habitable, y se decidiera la cancelación, el Director Provincial de Planificación Física dispondrá la pérdida de lo construido, demolición, el decomiso de los medios y recursos utilizados, resarcir los daños ocasionados, según lo establecido en la legislación vigente.

❖ Descripción, tasación, medidas y linderos.

Para solicitar un dictamen técnico las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a)** Titularidad del inmueble;
- b)** levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación, elaborados por la entidad autorizada; y
- c)** sello de timbre correspondiente.

La Dirección Municipal de Planificación Física previa conformación del expediente y graficación de las medidas y linderos, emite el dictamen técnico en un término de veinte (20) días hábiles, posterior a la recepción de la documentación requerida.

Las medidas y linderos fijadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en el Dictamen Técnico, se actualizan de oficio mediante certificación catastral.

Sección Tercera: Entidades y Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación.

Artículo: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d) Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración del Grupo de Expertos Plaza-Playa.
- e) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

Sección cuarta: Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2.- El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 3.- La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigirle independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPÍTULO II

CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la Multa y Otras Medidas

Artículo 4.1.- Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que

el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

CAPÍTULO III

DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCIÓN I

Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 5.- Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II

De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7.- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III

De la Licencia de Construcción o de obra

ARTÍCULO 8.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;

- c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10.- Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 11.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea,

tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;

- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPÍTULO ANTERIOR

Artículo 13.- También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;

- f) se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

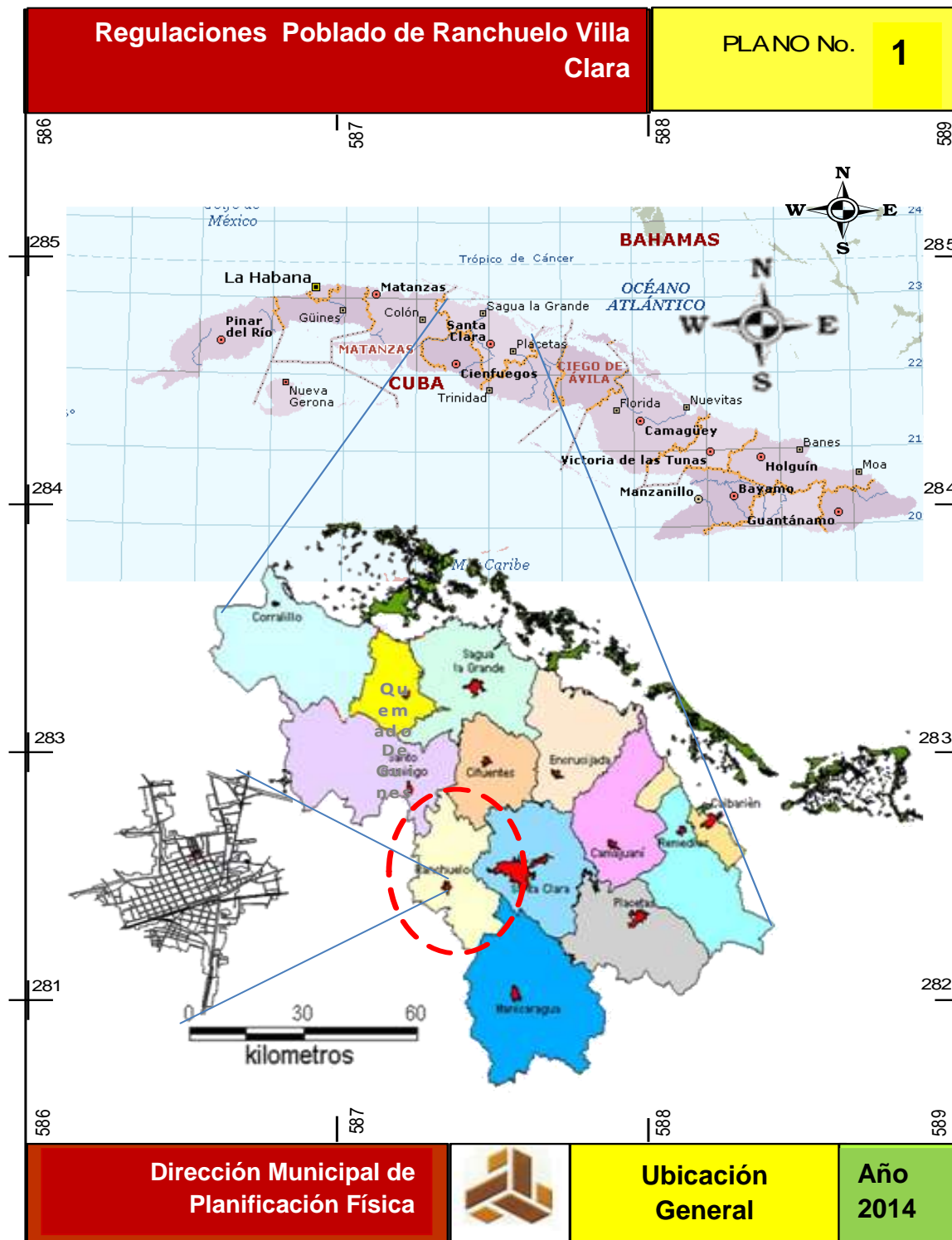
Artículo 14.- Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15.- Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia licita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

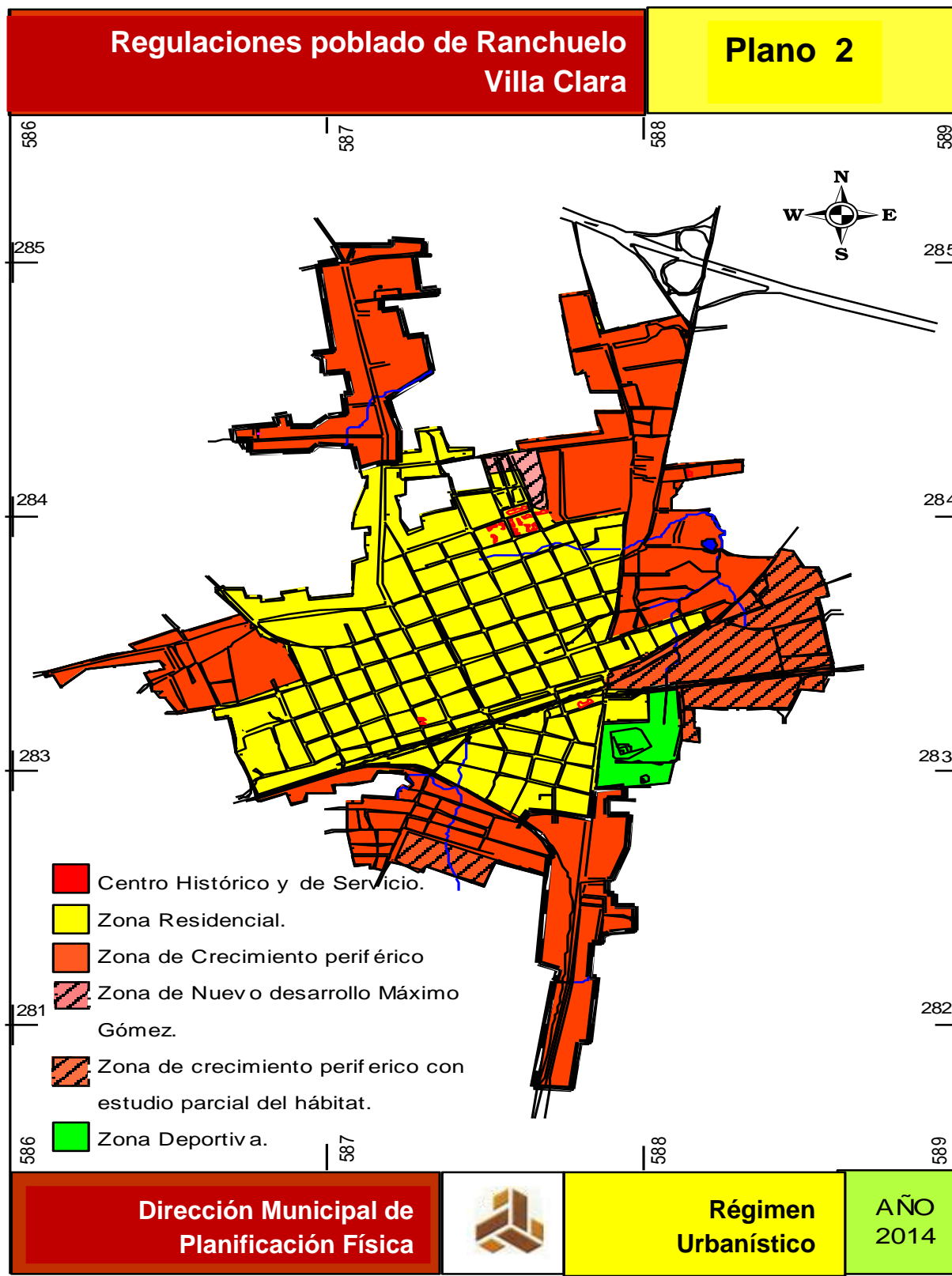
Artículo 16.- Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de las sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

Capítulo VI: Tablas y Normas Gráficas.

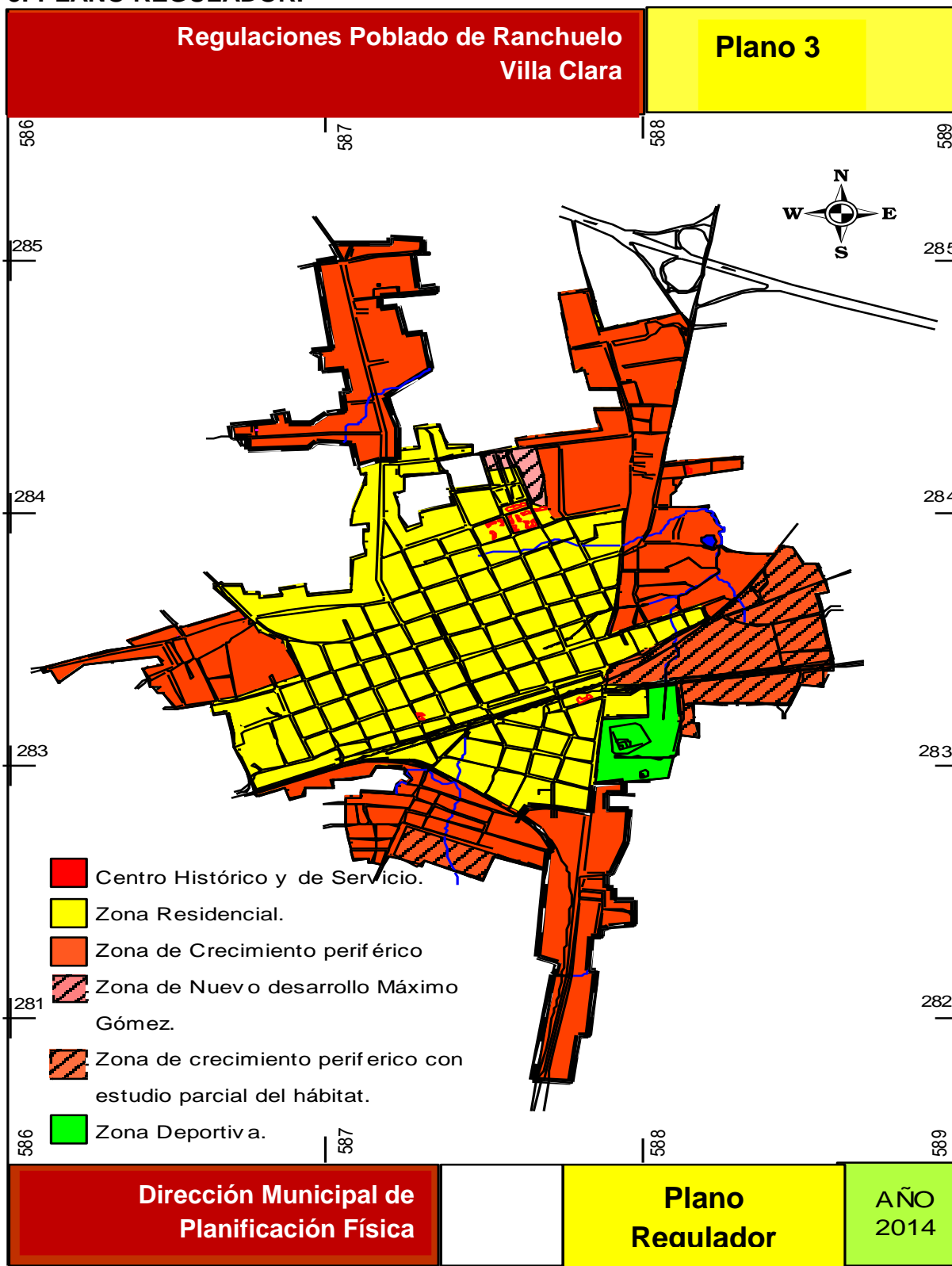
1. PLANO DE UBICACIÓN GENERAL



2. PLANO DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



3. PLANO REGULADOR.



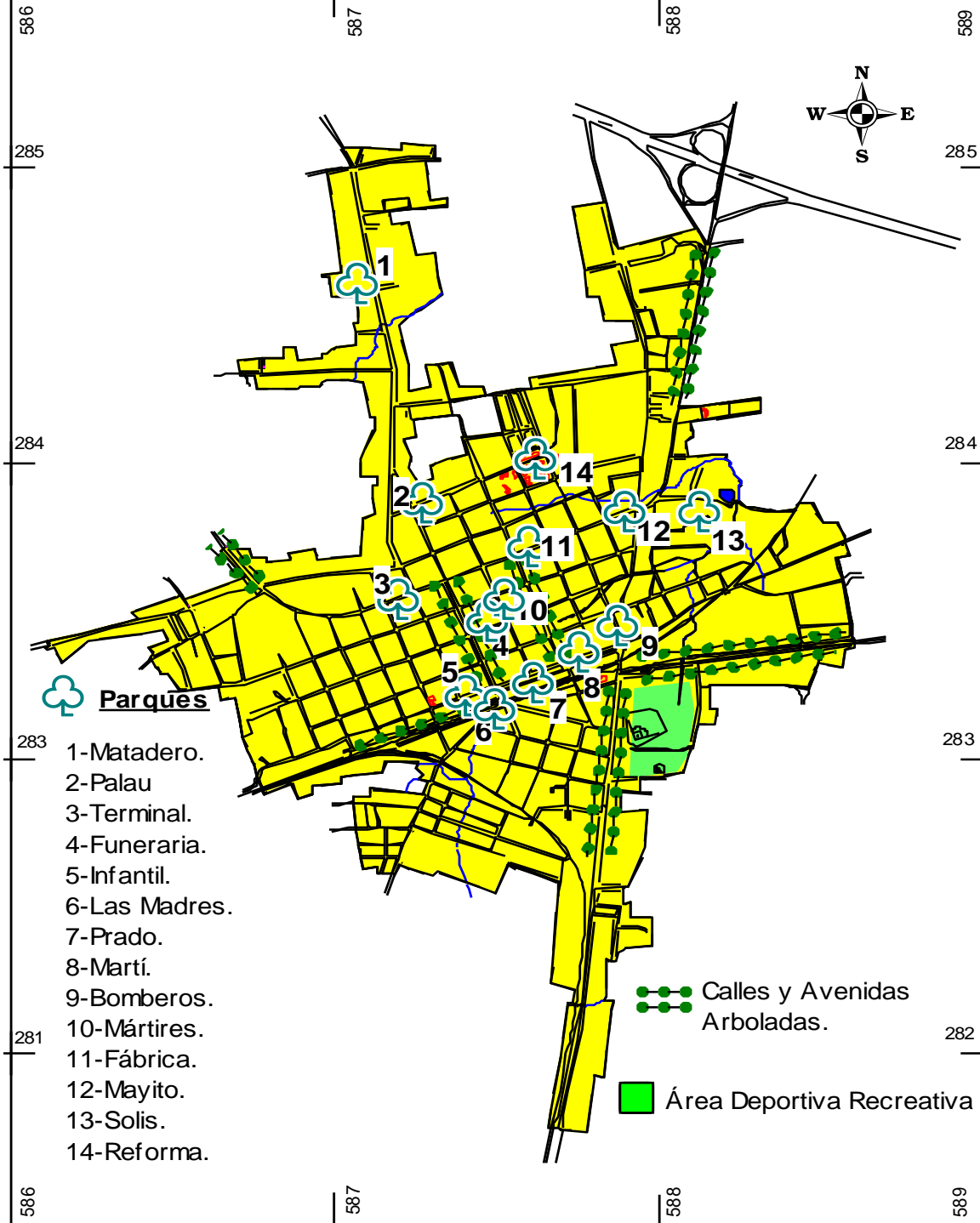
4. PLANOS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

Regulaciones Urbanas de Ranchuelo

2014

Regulaciones Poblado de Ranchuelo Villa Clara.

Plano 4



Parques

- 1-Matadero.
- 2-Palau
- 3-Terminal.
- 4-Funeraria.
- 5-Infantil.
- 6-Las Madres.
- 7-Prado.
- 8-Martí.
- 9-Bomberos.
- 10-Mártires.
- 11-Fábrica.
- 12-Mayito.
- 13-Solis.
- 14-Reforma.

Calles y Avenidas Arboladas.

Área Deportiva Recreativa

Dirección Municipal de Planificación Física



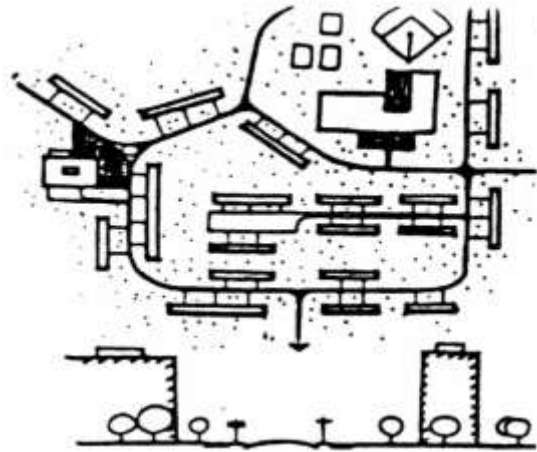
Espacios Públicos y áreas verdes

Año 2014

5. Tipologías Urbanísticas:

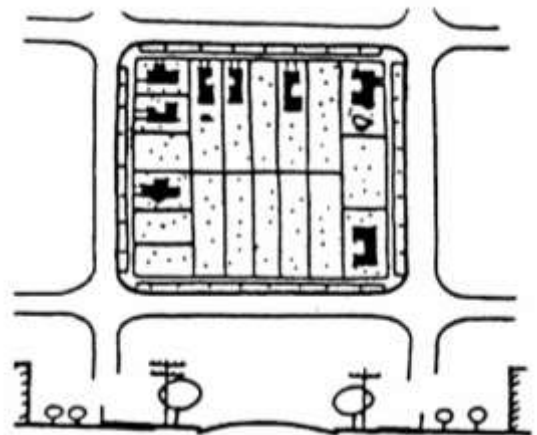
Tipología 1:

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX y de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme normativas establecidas y rodeados de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterre. Calles vehiculares de 5 a 7 metros de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 metros. Áreas verdes y parqueos de uso público



Tipología 2:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando retícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras con o sin parterre. Calles de 5 a 7 metros de sección promedio.



Tipología 3:

Zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica del siglo XX y tipologías arquitectónicas I y II coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula. Edificaciones esquineras con chaflanes. Ausencia de jardín y parterre. Parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Aceras de 1.20 y menos. Calles de sección variable entre 5 y 7 metros promedio, discontinuidad vial frecuente.



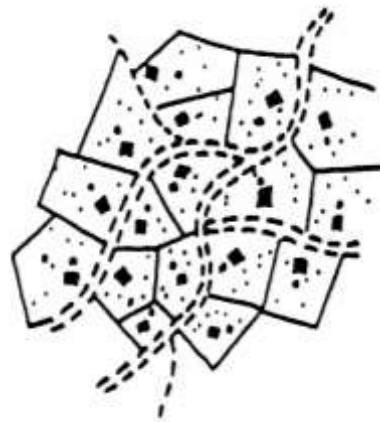
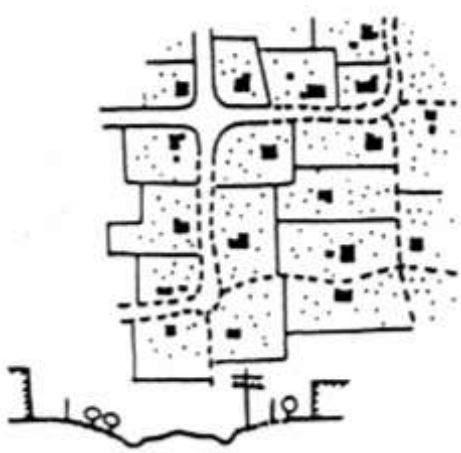
Tipología 4:

Puede presentarse en tres variantes:

Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



6. Tipologías Arquitectónicas.

Edificaciones comunes o individuales



Edificaciones en esquinas



Edificaciones pareadas o en tira



Edificios Multifamiliares



Civil publico



Religioso

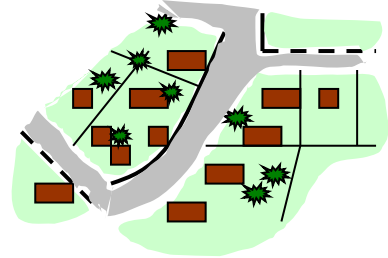
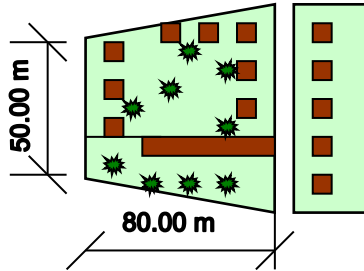
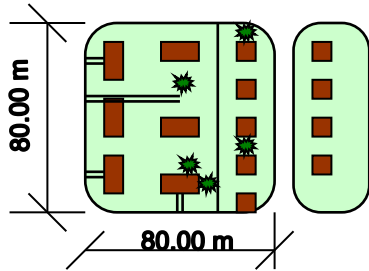


Industrial

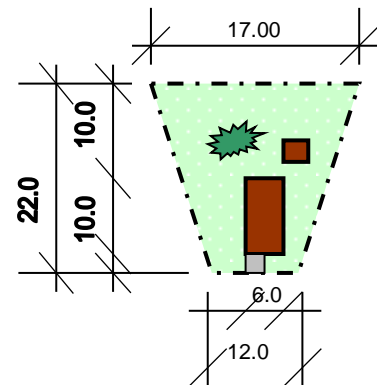
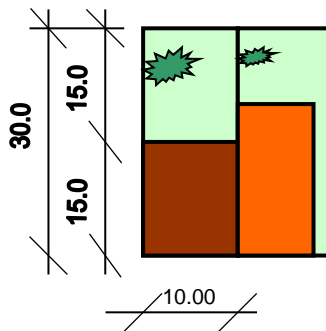
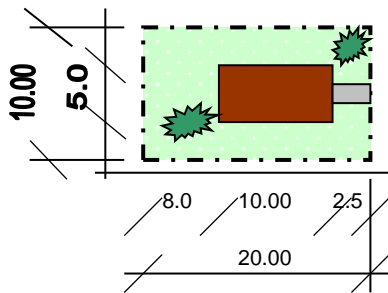


7. Estructura de la Manzana.

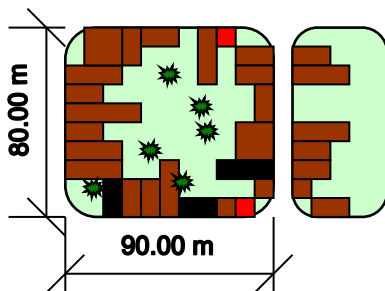
8. Morfología de manzana.



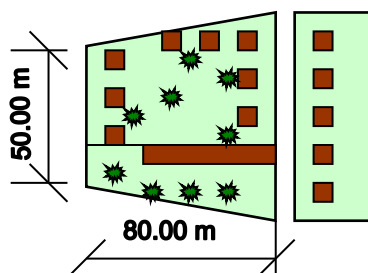
9. Ocupación de la parcela.



10. Manzanas compactas.

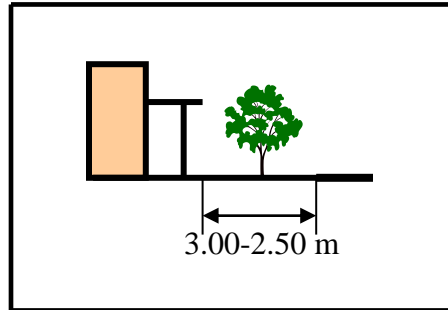


11. Manzanas semicompactas



9. Alineación de las Edificaciones.

❖ Franja de jardín.



❖ Franja de portal.



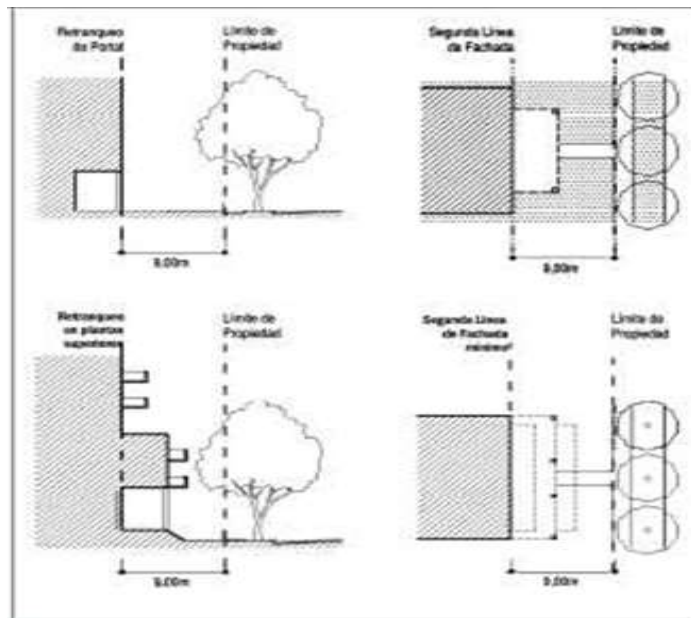
❖ Primera línea de fachada.



❖ Segunda línea de fachada.



❖ Retranqueos.



11. Morfología Urbana.

❖ Cercados.



❖ Jardín.



❖ Portal.



❖ Portal de uso público.



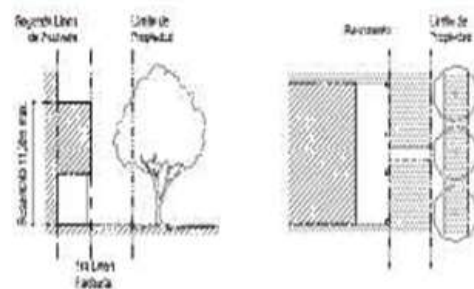
❖ Portal de uso elevado



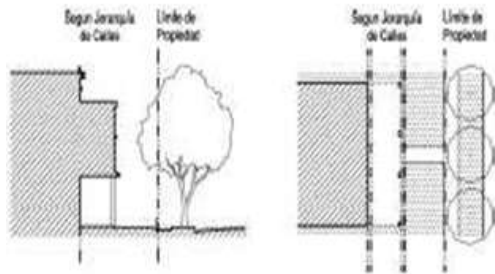
❖ Altura de las edificaciones



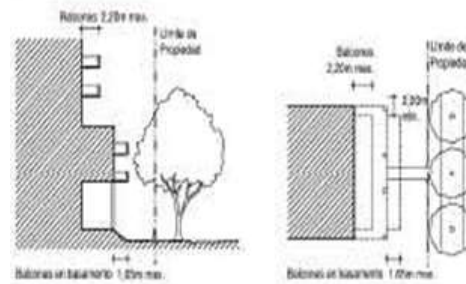
Basamentos



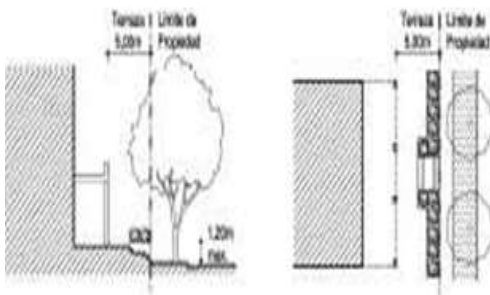
❖ Salientes.



Balcones y terraza.



❖ Terraza en franja de jardín.



❖ Medianerías.



❖ Marquesinas y toldos.



12. Tipologías constructivas.

Tipología constructiva I.

Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería
Techos de hormigón, vigas de madera, vigas y losa
o bovedilla.



Tipología constructiva II

Paredes de ladrillos, cantos bloques de
hormigón.
Techos de viguetas de hormigón o madera
y tejas de barro microconcreto, bóveda de
ladrillo o bloque de hormigón.



Tipología constructiva III

Paredes de ladrillos, bloques cantos, macizos de barro, Bloques de hormigón y adobe.
Techos de bóvedas de ladrillos, tejas y canelones de asbesto cemento.



Tipología constructiva IV

Paredes de ladrillos con fibra vegetal o residuos tapial y embarrado.
Techos de planchas metálicas con soportería de madera elementos de cemento y fibras vegetales

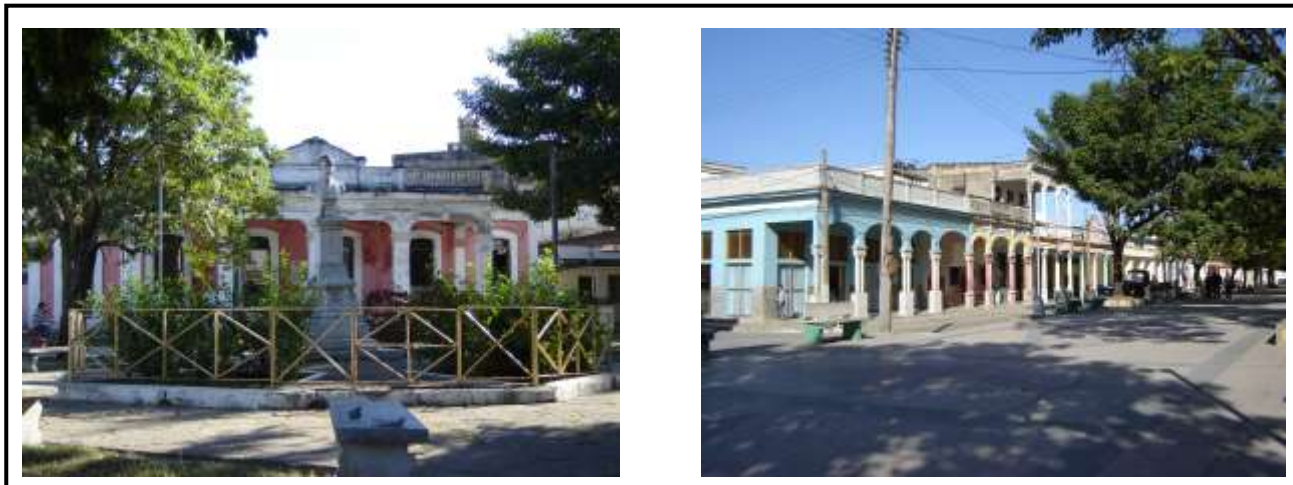
Tipología constructiva V

Paredes de madera aserrada y tabla de palma.

Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y material de desecho.



13. Espacios Públicos y Áreas Verdes.



14. Vías Públicas.

Vías principales



Vías menores



Calles Colectoras



Vías locales



Aceras y Parterres



Capítulo VII: Glosario de Términos.

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.

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.

Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil. Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.

Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.

Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.

Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

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 pretilos 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, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Carport (entrada o estadia de vehículos): Anglismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones: a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo. b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo. c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto. d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo. e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que

éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, 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.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización 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.

Coeficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente 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.

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 microlocalización.

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, bancos, 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 descubierto o semidescubierto, 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.

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.

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, más 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 más 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 higiénicos 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.

Bibliografía.

- Historia del Municipio de Ranchuelo
PCC. Colectivos de Autores. 2010.
- Plan General de Ordenamiento Urbano.
Dirección Provincial de Planificación Física Villa Clara.
Arq. Diane Alba Peña.2002.
- Ordenanzas de Construcción.
Anteproyecto Marzo 1989.
- Regulaciones Urbanas.
Equipo Técnico DMPF.2002.
- Metodología para la actualización de las Regulaciones Urbanas
IPF. Dirección de Urbanismo.
Msc. Arq. Ibis María Menéndez-Cuesta González. 2013.
- NC 133 del 2002 epígrafes 6 y 7.
- NC 133 del 2002 epígrafes 6 y 7.
- NC 133 del 2002 epígrafes 6 y 7.
- NC 93-04-102/87.
- NC 134:2002 acápite 5.3.
- NC 134:2002 acápite 5.4.
- NC 134:2002 acápite 5.6.
- NC 133:2002, epígrafes 5.6.
- NC 133:2002, epígrafes 5.7.
- NC 133:2002, epígrafes 5.8.
- NC 133:2002, epígrafes 5.10.
- NC 133:2002, epígrafes 9.2.
- NC 133:2002, epígrafes 9.3.
- NC 133:2002, epígrafes 9.5.
- NC 133:2002, epígrafes 9.6.
- NC 93-11-86.

Anexo.

Listado de obras de conservación que no requieren Autorización ni Licencia de Obra.

1. Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
2. Reparación o sustitución de recubrimientos de morteros o enlucidos en interiores y exteriores.
3. Reparación o sustitución de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sea utilizando materiales a los existentes.
4. Reparación de grietas en elementos no estructurales.
5. Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando ello no implique otras modificaciones.
6. Reparación o sustitución de paredes divisorias interiores, siempre que se utilice para ello un material igual al existente u otro similar.
7. Reparación de paredes exteriores de madera.
8. Construcción, reparación o sustitución de pisos en planta baja.
9. Reparación o sustitución de pisos en planta alta hasta un 10 % del local.
10. Reparación menor de viguetas o tablazón de madera.
11. Reparación o sustitución parcial de cubiertas de tejas o de papel de techo, con igual material.
12. Reparación parcial de soldadura de techos.
13. Aplicación de soluciones impermeabilizantes de techos.
14. Sustitución de servicios sanitarios, lavabos, fregaderos, mesetas de cocina y lavaderos con el correspondiente trabajo de albañilería necesario, sin modificaciones de las instalaciones hidráulicas y sanitarias existentes.
15. Reparación o sustitución de las tuberías del drenaje pluvial, cuando éstas sean expuestas o estén en áreas exteriores.
16. Eliminación de filtraciones, tupiciones y salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.
17. Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro ligero y de igual o menos capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas ni de elementos que lo sustentan.

18. Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la selección de sus elementos componentes.
19. Colocación de mesetas ciegas.
20. Reparación o sustitución de falsos techos, cuando ello no implique afectaciones estructurales a la red eléctrica, así como no permita la circulación de personas o el almacenamiento de objetos.
21. Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores, sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
22. Reparación o sustitución de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
23. Reparación o sustitución del alambrado de la instalación eléctrica y de sus conductores eléctricos, cuando esto último sea parcial.
24. Reparación parcial de la carpintería exterior.
25. Reparación de rejas o sustitución de éstas por otras iguales.
26. Reparación o sustitución de la carpintería exterior.
27. Pintura interior y exterior, siempre que las edificaciones se encuentren fuera de una zona de monumento nacional y avenidas principales que determine el Órgano Local del Poder Popular correspondiente.
28. Reparación de cercas exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
29. Reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como: patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial ni se afecten instalaciones soterradas y registros.

Edificaciones inscritas en el Registro de Bienes Culturales.

<i>Inmueble</i>	<i>Grado de Protección</i>		
<i>Círculo Social "Rubén López"</i>	II	<i>Escuela de Economía</i>	II
<i>Comedor Popular</i>	II	<i>Escuela "9 de Abril"</i>	I
<i>Casa del Economista</i>	II	<i>Academia de Música</i>	I
<i>Cremería Alameda</i>	II	<i>Museo Municipal</i>	I
<i>Emp. Mncpal. De Comercio y Gastronomía</i>	II	<i>Casa de Cultura</i>	II
<i>Bodega "La Glorieta"</i>	II	<i>BANDEC</i>	II
<i>Café "El Unión"</i>	II	<i>CTC</i>	II
<i>Tribunal Municipal</i>	I	<i>PCC</i>	I
<i>Sectorial Municipal de Salud</i>	I	<i>Farmacia Medicina Homeopática</i>	II
<i>Farmacia 696</i>	II	<i>Círculo Infantil Adolfo Alfonso</i>	I
<i>MAI "La Ceiba"</i>	II	<i>Palacio de Pioneros</i>	I
<i>Oficina de Estadística</i>	II	<i>ETECSA</i>	II
<i>Fábrica de Cigarros</i>	I	<i>Biblioteca Municipal</i>	I
<i>Sectorial Municipal de Educación</i>	II	<i>Terminal de Ómnibus</i>	II
<i>Círculo Infantil "Mi Hermanito Vietnamita"</i>	I	<i>Merendero de la Terminal</i>	II
		<i>UJC Municipal</i>	II
		<i>Salud Municipal</i>	II
		<i>FMC</i>	I
		<i>Restaurant "Salón"</i>	II

Regulaciones Urbanas de Ranchuelo

2014

Azul		Casa de compra de Materias Primas	III
ENU José Martí	II	Tienda "La Glorieta"	II
ENU Julio A. Mella	II	Estadio de Pelota	I
ESBU Camilo Cienfuegos	II	Bodega "Pueblo Nuevo"	II
Las Farmacias	II	Tienda "Nueva Isla"	II
Cine "Prado"	II	ONAT	II
Tienda Piloto y Casilla	II	Tienda Panamericana	II
CADECA	II	Oficoda	II
Barbería	II	Panadería	II
Registro Civil	II	Dulcería	II
INDER	II	CDO	II
Anexo Camilo Cienfuegos	II	Taller de reparación de equipos electrodomésticos	II
Almacén Comercio y Gastronomía	II	Canastilla	II
Comedor de la Tabaquería	II	Atelier	II
Peluquería	II	Sectorial Municipal de Cultura	II
Laboratorio Medicina Verde	II		
Estación de Bomberos	I		

Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de señalización y ornamentación.

Artículo 546: La colocación de señalizaciones requerirá de aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física para lo cual se presentará la documentación establecida.

Artículo 547: La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 548: En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 40 X 60 cm. y podrá tener forma variable.

Artículo 549: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 550: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 551: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 552: La identificación de las calles estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 553: Los materiales a utilizar serán duraderos y en buen estado.

Artículo 554: Se permite hacer una propaganda creativa, actualizada, que transmita e informe desde su primera mirada y lectura, que sea atractiva, con predominio de valores patrióticos y cubanía.

Artículo 555: Se consultará a los especialistas y a la DMPF, a la hora de proponer acciones en sitios históricos, plazas martianas, lugares con valor patrimonial. De igual manera proceder con la propaganda gráfica, no desarrollar iniciativas, aisladas sin ser revisadas por los equipos especializados.

Artículo 556: No se permitirá el exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización.

Artículo 557: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Municipal del Partido.

Artículo 558: Será obligatorio trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

Artículo 559: No se permitirá la colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.

Artículo 560: No se permite la colocación de micro vallas de concreto que estén en secuencia a la entrada del municipio.

Artículo 561: Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

Artículo 562: Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

Artículo 563: No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades.

Artículo 564: Los carteles, Vallas deberán de ser las mejores y que tengan recursos y materiales duraderos, de fácil mantenimiento que puedan perdurar en el tiempo.

Artículo 565: La evaluación de la ubicación de vallas, carteles y propaganda política será la siguiente:

a) No ubicar en carreteras donde solo le transmitimos mensajes a los que van en carros, el mayor % de nuestra población se traslada a pie, por lo tanto debe priorizarse su uso dentro de los asentamientos humanos.

b) La propaganda gráfica debe ubicarse en lugares donde sufra menos deterioro.

Artículo 566: No se permiten las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para el Municipio.

Artículo 567: Se permite la colocación de elementos gráficos o artesanales que no afecten la imagen urbana del asentamiento, siempre teniendo en cuenta que no atenten contra la política de divulgación del Partido.

Artículo 568: La propaganda que incluye los nombres de provincias, municipios y consejos, se realizarán por parte de Gobierno, y debe ordenar el diseño homogéneo con calidad y estética.

Artículo 569: Se debe incluir el factor económico y la planificación en sostenimiento de toda la actividad de propaganda gráfica ya sea política o de Otro tipo.

Artículo 570: Para la pintura en fachadas exteriores, placas, tapias, paredes, cercas, cualquier tipo de pintura, cartel o propaganda gráfica tiene que ser aprobado por la esfera / Ideológica del Comité Municipal del Partido y los equipos de especialistas que deben trabajar esto en los municipios.

Decreto 272.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2.- El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 3.- La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPÍTULO II

CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la Multa y Otras Medidas

Artículo 4.1.- Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

CAPÍTULO III

DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCIÓN I

Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 5.- Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra

hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;

- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II

De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7.- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III

De la Licencia de Construcción o de obra

ARTÍCULO 8.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;

- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10.- Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 11.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;

- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPÍTULO ANTERIOR

Artículo 13.- También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14.- Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15.- Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16.- Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la

obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de las sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.