

REGULACIONES URBANAS



ABREUS

**ÍNDICE**

Temáticas	Página
Introducción	1
Capítulo 1. Descripción del asentamiento	1
• Sección Primera. Derrotero de Abreus	1
• Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento	2
Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones	4
• Sección Primera. Regulaciones Urbanísticas	4
• Sección Segunda. Premisas Conceptuales	4
• Sección Tercera. Regulaciones generales de intervención urbana	4
• Sección Cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana	5
• Sección Quinta. Regulaciones especiales	5
Capítulo 3. Regulaciones generales de intervención urbana	5
• Sección Primera. Calidad del medio ambiente	5
• Sección Tercera. Estructura de la manzana	8
• Sección Cuarta. Disposición de la edificación en la parcela	8
• Sección Quinta. Alineación de las edificaciones	8
• Sección Sexta. Tipos y elementos de fachadas	8
• Sección Séptima. Aspectos técnicos constructivos	12
• Sección Octava. Aspectos estéticos y de estilos	13
• Sección Novena. Uso de suelos	14
• Sección Décima. Aspectos higiénicos ambientales	15
• Sección Oncena. Demoliciones	16
• Sección Duodécima. Intervenciones constructivas	16
• Sección Décimo tercera. Carteles y señalizaciones	19
• Sección Décimo cuarta. Mobiliario urbano	21
• Sección Décimo quinta. Servicios por cuenta propia	22
• Sección Décimo sexta. Infraestructura técnica	23
Capítulo 4. Regulaciones específicas de intervención urbana.	26
• ZR Zona Residencial Centro histórico e intermedio	26
• ZR Zona de Edificios Multifamiliares.	31
• ZR Zona Residencial Periférico.	33
Capítulo 5. Regulaciones especiales.	37
• ZEP Zona de Espacios Públicos (Áreas deportivas Recreativas)	37
• ZND Zona de Nuevo Desarrollo.	38
• ZP Zona de Producción.	40
Capítulo 6. Procedimientos.	41
Solicitudes y trámites	41
Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencia de obra	42
Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	44
Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo	44
Capítulo 7. Glosario de Términos.	45
Bibliografía.	47



INTRODUCCIÓN.

Con el objetivo de disponer en el asentamiento Abreus de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar la imagen urbana y arquitectónica de la misma, fue conformado un documento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas en el cual se regulan los aspectos que inciden en la disciplina urbana.

Las presentes Regulaciones tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) y constituyen la actualización y perfeccionamiento de las anteriores, basada en nuevas orientaciones técnico metodológicas para la mejor comprensión por todos los usuarios, y su aplicación de acuerdo con la propuesta de ordenamiento urbano aprobada como instrumento rector, y reajustada en función de las transformaciones socioeconómicas y nuevas estrategias que enfrenta el país,

Las regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo 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 nuestro pueblo y son de obligatorio cumplimiento dentro de su perímetro.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.

El Plan General de Ordenamiento Urbano establece entre sus principales líneas estratégicas:

1. Adecuar el destino del suelo del asentamiento a los requerimientos de su mejor aprovechamiento y vocación como recurso finito, así como a la adecuada localización de las actividades económicas y sociales, teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de los efectos de los desastres naturales y tecnológicos.
2. Desarrollar la estructura físico espacial del asentamiento poblacional, de manera que este mejore su integración, funcionamiento y accesibilidad interna, en el ámbito urbano, en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental de la localidad, de forma armónica y equilibrada.
3. Proteger y rehabilitar el patrimonio cultural y ambiental existente, así como la calidad de los nuevos desarrollos de manera que el paisaje urbano, los espacios públicos naturales y edificados, así como las nuevas edificaciones y la arquitectura integren un conjunto de creciente calidad funcional y visual de alta significación e identidad cultural.

CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Caracterización General del Asentamiento.

Reseña Histórica.

El realengo San Segundo de los Abreus fundado en 1840 actualmente pueblo cabecera del Municipio Abreus formaba parte del territorio que abarca la zona de Yaguaramas según datos ofrecidos por el Historiador Jacobo de la Pesuela, los terrenos de este se repartieron al principio en varias haciendas hasta mediados del siglo XV, formando parte del extenso asiento de Antón Recio dedicados a la explotación de maderas y crías de ganados.



A partir de 1840 aproximadamente, comienzan a levantarse las primeras casas en el realengo San Segundo de los Abreus, a ambos lados de camino real de la jurisdicción de la Habana a Trinidad hasta finales del siglo las únicas vías de comunicación que existieron en la zona fueron los caminos, o llamados caminos reales que vinieron al ingenio, de cuya vida económica dependieron las fábricas de azúcar creadas en esa etapa. Hay evidencias de que a finales del siglo en el realengo, las casas comenzaron con cierta organización urbanística, pues en 1902 el pueblo tenía sus calles totalmente trazadas pero carentes de pavimentación pues existía en el poblado desde 1842 el agrimensor José Martí Sainz quien poseía conocimientos y entusiasmo para aconsejar la planificación regulada y otros medios naturales que poseía el municipio como el Río Damují, el cual sirvió como medio de transportación para toda la producción de azúcar, se verificó en la zona y también sirvió de paso a sus habitantes a través de la barca que unía a ambas localidades a través de otros medios de transportación terrestre, los principales pobladores que se establecieron en el caserío de Abreus fueron Manuel o Miguel del Pino, Fernando George, Izo Bermúdez, después fueron llegando nuevos vecinos de Cienfuegos y Trinidad principalmente, y algunos otros de la Habana y puntos de jurisdicción.

Descripción del Asentamiento:

El asentamiento Urbano Abreus, cabecera municipal, está ubicado al noreste del municipio Cienfuegos a 28 Km. de la ciudad cabecera provincial, con buena accesibilidad con esta y con todo el sistema de asentamientos del municipio Abreus.

Tiene un área total de 175 Ha, una población de 5615 habitantes y un fondo habitable de 1388 viviendas. La base económica descansa sobre los servicios.

Su morfología urbana se caracteriza por ser muy horizontal dado el predominio de construcciones uniplantas.

La distribución espacial de las funciones está compuesta por una zona de centro Comercial - Residencial bien definido, localizándose en su extremo norte el parque del asentamiento atípico en su concepción y diseño, áreas donde están concentrados talleres y almacenes con zonas previstas para su ampliación y

una zona de viviendas donde existe potencial de crecimiento para el completamiento y áreas libres para el nuevo desarrollo de viviendas.

La política de actuación urbanística está definida por el mejoramiento de la imagen urbana, sobre todo en el rescate del centro de servicios con carencia de mobiliario urbano, y en zonas de viviendas así como la racionalización del suelo.

Presenta red de acueducto abasteciéndose a partir de pozos, aunque no se utiliza el tanque elevado por presentar malas condiciones, no existe red de alcantarillado, siendo la





solución fundamental por fosas individuales, predominan las viviendas de tipo I en buen estado y 3 en regular estado constructivo, la red vial interna se encuentra en mal estado y hay déficit de áreas verdes.

Producto de su vulnerabilidad ante el peligro de inundación de la presa Damují se restringe constructivamente una zona al este del asentamiento donde está limitado el crecimiento.

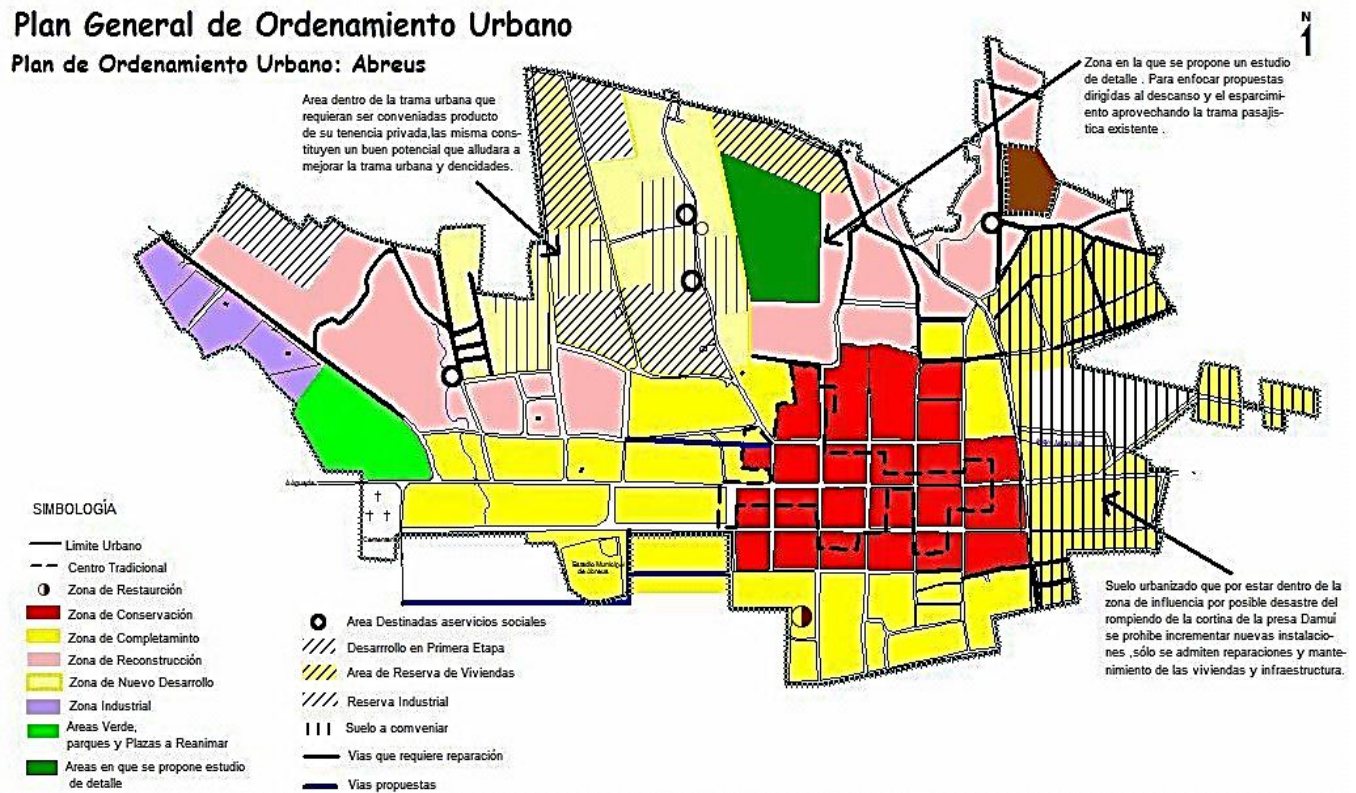
CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.

Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones Urbanas, constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial y a la vez funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del Plan General de Ordenamiento Urbano de Abreus.

Plan General de Ordenamiento Urbano

Plan de Ordenamiento Urbano: Abreus



Se realizan con el objetivo de conformar el conjunto de determinaciones que integran las regulaciones del ordenamiento urbano, constituyendo un instrumento en la implementación y el control de las transformaciones del territorio que tienen lugar en la actualidad, garantizar estas en correspondencia con la dinámica del planeamiento, así como la necesaria protección y preservación del territorio.



Objetivos de las Regulaciones Urbanísticas

- Perfeccionar las regulaciones del ordenamiento urbano en el Asentamiento de Abreus, acorde con las tendencias actuales, que posibilite la mejor interpretación y comprensión de sus contenidos por parte de los diversos actores que hagan uso de ellas.
- 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.
- Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones, así como encausar la rehabilitación, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas originadas tanto por el proceso inversionista de los organismos, como las que se realizan por el esfuerzo propio.

Premisas Conceptuales.

- Mantener la estructura urbanística y funcional actual, así como las determinaciones relativas a la altura para lograr mayor variedad en los perfiles y optimizar el aprovechamiento del potencial de áreas libres dentro del límite urbano.
- Conservación y continuidad del trazado urbano tradicional.
- Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y delineación de las edificaciones en correspondencia con las características de cada área.
- La preservación de la función residencial sobre las áreas definidas por el ordenamiento urbano, con el reforzamiento del equipamiento social, así como la recuperación y fomento de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
- Priorización de las actividades, funciones y uso público, y recreativo

Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales son válidas y aplicables para toda la cabecera municipal de Abreus y subdivididas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas y mobiliario urbano entre otras. Constituyen reglamentaciones de carácter nacional y general a todas las zonas y sectores del asentamiento independientemente de la tipología urbana y arquitectónica.

Regulaciones específicas de intervención urbana.

Concluida la etapa anterior se establecieron y delimitaron las zonas del asentamiento de acuerdo con las características urbanísticas y arquitectónicas dominantes, así como a régimen de uso y acción constructiva que determine el tipo de zona que por su carácter y diferenciación resultan necesarios para el establecimiento de las regulaciones. Del proceso de zonificación para establecer las zonas de regulación resultaron: Zona Residencial Centro histórico, Zona Residencial Intermedio, Zona Residencial Periférico, Zona Residencial Edificios Multifamiliares, Zona de Nuevo Desarrollo, Zona de Producción y Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas)

Regulaciones de procedimiento.



Incluyen las regulaciones correspondientes a los trámites a realizar para cualquier tipo de intervención en el territorio, ya sea estatal o particular. Dentro de estos procedimientos se encuentran la solicitud de microlocalizaciones, el proceso de consulta a las entidades y comisiones creadas al efecto, la emisión de las licencias de construcción, autorizo y usos temporales; la aplicación de decretos y resoluciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo, así como leyes, normas y disposiciones nacionales y sectoriales que se utilizan como instrumentos para el control.

Sección sexta: **Planos y gráficos.**

El documento contiene los gráficos necesarios para facilitar la comprensión de las regulaciones tanto de intervención urbana como específicas.

Sección séptima: **Glosario de términos.**

Incluyen un glosario de términos y definiciones tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o elaborados por la DPPF para facilitar la comprensión del lenguaje técnico del documento.

Sección octava: **Anexos**

Se anexan planos, fotos y documentos que sirven de complemento y referencia técnica y legal para la aplicación de las regulaciones

CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

MEDIO AMBIENTE

-Calidad del medio ambiente

Artículo 1: No se construyen, amplían y remodelan industrias, almacenes o talleres u otras instalaciones (criaderos de palomas, cuarterones para guardar caballos, etc.) que impliquen algún grado de peligrosidad





o contaminación al medio, en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

Artículo 2: No se ubican actividades que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 3: Toda actividad que genere sonidos, tanto para como personas naturales como jurídicas, deberá reunir los requisitos acústicos dentro de los inmuebles, de forma tal que no afecte el entorno circundante.

Artículo 4: Todos los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, deberá tener previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y será responsabilidad del ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las pluviales, que pueda afectar a la vía pública o a los predios colindantes.

Artículo 5: No se construye puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 6: En las zonas de producción no se construye, amplia y remodela instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes para evitar las afectaciones al medio ambiente.

-Territorios aledaños a objetos hídricos.

Artículo 7: No se ejecuta cualquier tipo de obra destinada a embalsar, desviar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa Autorización.

Artículo 8: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

Artículo 9: No se construye en las fajas de protección de ríos y arroyos (30.0 metros a ambos lados de sus riberas).

-Aspectos higiénicos ambientales y de ornato público.

Artículo 10: Los locales que permanecen cerrados por un gran período de tiempo, debido a la actividad que realizan o se encuentran en desuso, se mantienen exteriormente en condiciones que no afectan el ornato y se identifican mediante un rótulo que especifica el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentra directamente subordinado.

Artículo 11: Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, se mantiene en condiciones tales que constructivamente su estado no pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las áreas y edificios colindantes.

Artículo 12: Los terrenos con visuales desde la vía pública, que no se encuentran en uso ni están pavimentados, se mantienen como áreas verdes, a cargo de la dependencia usufructuaria.

Artículo 13: No se arroja basura y desperdicios en los espacios públicos, así como objetos u otras sustancias que atenten contra la higiene y el ornato.

Artículo 14: No se deposita en la vía pública bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido al efecto.

Artículo 15: Las actividades de producción, agropecuarias e industriales que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, se localizan en las zonas periféricas

Artículo 16: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio es responsable de mantener la limpieza y organización de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan. En este sentido está en la obligación colocar un cesto para la recolección de los desechos.



Artículo 17: Se impide arrojar o verter a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 18: Se impide arrojar basura (residuos o desechos sólidos urbanos), así como desechos de muebles, equipos electrodomésticos, residuos de la matanza de animales u otros en los espacios públicos, ya que esto atenta contra la higiene, la salud y el ornato público

Artículo 19: La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) sólo se permitirá excepcionalmente, dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

- a-) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b-) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la unidad Provincial de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos de manera que no se produzcan deslizamientos que afecten la circulación o los drenajes
- c-) Es obligación de todas las personas naturales o jurídicas que ejecuten obras de construcción o demolición, la recogida y traslado de los desechos resultantes de su actuación, los cuales deberán ser arrojados en los lugares destinados para la disposición final de los mismos

-Vertederos y desechos

Artículo 20: Los vertederos quedaran debidamente cercados e identificados. Dentro de los radios de protección solo se permitirá la existencia de instalaciones relacionadas con el funcionamiento de los mismos.

Artículo 21: Se vierte escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

Artículo 22: No se construye y no se realiza ninguna acción constructiva en un radio de 500 m del área del vertedero.

Artículo 23: No se quema desperdicios y desechos en los espacios públicos.

-Cementerios.

Artículo 24: El cementerio cuenta con una faja protectora de 300 m, incluyendo dentro de la misma una zona arbolada de 100 m como mínimo.

Artículo 25: El cementerio mantiene el carácter de sus funciones especializadas, atendiendo a sus características y las restricciones pertinentes a las nuevas acciones constructivas y normativas sobre cementerios

- Áreas Verdes.

Artículo 26: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro incluye un estudio detallado de área verdes.

Artículo 27: En zonas urbanas, no se siembra árboles frondosos y de raíces superficiales, que puedan afectar las aceras y los inmuebles.

Artículo 28: No se afectan las áreas verdes existentes en el asentamiento. Cualquier modificación que pueda alterar las mismas deberá ser autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 29: No se afecta las áreas de parques y espacios públicos arbolados con el fin de utilizarlas en otros usos, así como realizar cualquier otra acción que afecte su desarrollo y conservación.

Artículo 30: No se siembra:



- a) Todo tipo de árboles, arbustivos, coberturas y césped en las áreas públicas del asentamiento, así como en cualquier área de uso estatal o privado conceptuadas como espacios públicos, sin la previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Aquellos tipos de plantas, cerca de las intersecciones de las calles o en otros lugares, obstruya la visibilidad de los conductores de vehículos o impidan la visión de los elementos de control que regulan la circulación del tránsito.
- c) Plantas que alteren o interrumpan las vistas o perspectivas del paisaje que sea conveniente

Artículo 31: No se poda ningún tipo de árboles en los espacios públicos del asentamiento con excepción de las podas sanitarias, las que realicen en árboles que presenten ramas perjudiciales o descomposición de sus copas y las determinadas por otras situaciones especiales plenamente justificadas, debiéndose en todos los casos realizarse directamente por la Dirección Municipal de Comunes, con autorización por escrito del mismo.

Artículo 32: No se tala árboles dentro del área urbana excepto:

- a) La tala de árboles que forman parte de las áreas verdes del asentamiento tanto de áreas públicas (plazas, parques, paseos, etc.) como en las áreas de jardines o espacios verdes que forman la ambientación exterior de las edificaciones privadas y estatales, siempre que estos no dañen estructuralmente las construcciones ni la infraestructura técnica existente.
- b) En las situaciones de emergencia producidas por desastres, accidentes u otras causas, que hagan necesario proceder a la tala de árboles que ofrezcan peligro sobre viviendas, instalaciones y servicios públicos, los organismos encargados de garantizar dichos servicios podrán proceder a la “tala de emergencia” y en todos los casos responderán porque tales trabajos hayan estado plenamente justificados siempre siguiendo las regulaciones establecidas anteriormente.

Artículo 33: No se mantienen jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.

PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Artículo 34: La Comisión de Monumentos del Municipio, conjuntamente con la Dirección Municipal de Planificación Física son los facultados para aprobar o rechazar las acciones de cualquier tipo que se pretenda realizar sobre las edificaciones de valor patrimonial.

ESTRUCTURA URBANA

-Estructura de la manzana.

Artículo 35: Se respeta en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbanística y parcelación predominante existente en cada manzana.

- a) Manzanas cerradas: parcelas ortogonales características de la zona central de la ciudad, donde prima la medianería.
- b) Manzanas semicerradas: referidas a la tipología urbanística donde la superficie descubierta oscila en un 35 %, a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.
- c) Manzanas abiertas: Desarrolladas en las nuevas zonas urbanizadas, conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares; abiertas, con uso predominante de viviendas en edificios multifamiliares, El distanciamiento entre edificios está definido conforme a normativas establecidas.
- d) Urbanizaciones espontaneas: Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado vial incipiente. Parcelas irregulares de dimensiones variables. Están asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios.



Artículo 36: No se afecta el trazado original del asentamiento. La estructura original de los solares en las manzanas tradicionales podrá ser tomada como referencia de ser necesario.

Artículo 37: En las nuevas urbanizaciones la estructura urbanística se integra al trazado original del asentamiento mediante la conformación de manzanas o macro manzanas a partir de la prolongación del trazado vial.

-Dimensionamiento y ocupación de la parcela.

Artículo 38: La dimensión de las parcelas y su ocupación se corresponden con las características urbanísticas y arquitectónicas predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas, y se logra un óptimo aprovechamiento del suelo, se respeta los distanciamientos establecidos con relación a los límites de propiedad entre viviendas, los criterios de privacidad y confort y el área mínima por vivienda de 25 m² establecida por la Ley General de la Vivienda.

Artículo 39: La parcela máxima permisible para nuevas urbanizaciones por esfuerzo propio será de 150 m².

Artículo 40: Las parcelas de edificios multifamiliares estarán en dependencia de la tecnología a emplear que condicionará su coeficiente de ocupación del suelo, de igual manera, la altura permisible.

Artículo 41: Para parcelas privadas de 200m² o más, el área total de la vivienda no excederá los 140m² y a partir de esta área se calculará un coeficiente de ocupación del 70 % con respecto al área de la parcela

-Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 42: La ubicación de las edificaciones en las parcelas se condiciona por las características técnico-constructivas de las edificaciones del entorno inmediato y la zona; se ubica interiormente dentro de la parcela de forma tal que se respeten las medidas y los linderos.

-Alineación de las edificaciones.

Artículo 43: La alineación de las edificaciones está dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuan o condicionan según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

Artículo 44: En caso de poseer jardín, se respeta su área y alineación de las edificaciones a partir de éste.

-Franja de Jardín y portal

Artículo 45: Las franjas de jardín y portal se adecuarán a las condiciones específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueos constructivos de las edificaciones existentes.

Artículo 46: Se respeta la franja de portal, bien sea público o privado, según las características de cada zona.

-Patios, pasillos laterales y de fondo.



Artículo 47: Se prohíbe el techado parcial o total y la ampliación de construcciones hacia pasillos laterales en viviendas pareadas y medianeras con tapia común, que reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales, salvo que exista un convenio por escrito entre vecinos.

MORFOLOGIA URBANA

-Tipos y Elementos de fachada

Artículo 48: Se trata constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

Artículo 49: Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubican hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a fachadas secundarias quedan enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, y forman parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 50: Toda nueva construcción, remodelación, reposición o rehabilitación dentro de la trama urbana cuenta con una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 51: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones especiales se determine en la microlocalización y licencia de obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las edificaciones cuentan con una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

-Alturas y puntales.

Artículo 52: Tanto las acciones de nueva construcción como de remodelación y ampliación se ajusta a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 53: Las edificaciones localizadas en esquinas, con fachada hacia dos calles de diferente categoría, toman en ambas fachadas la altura predominante de la vía de mayor categoría.

Artículo 54: La altura mínima de los puntales será de 2.40 metros.

Artículo 55: Se mantiene el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Artículo 56: Los elementos que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua, cajas de ascensores, escaleras en azoteas y los puntales de los sótanos no se incluyen en la altura de una edificación.

-Sótanos y semisótanos

Artículo 57: Los sótanos son completamente soterrados por debajo del nivel cero, nivel de la calle, en ocasiones se extienden hasta los límites de propiedad del terreno que ocupan, y los semisótanos se elevan superficialmente en la proyección vertical del área ocupada; en ninguno de los casos sus puntales cuentan como plantas en la altura del edificio al cual pertenecen, ni tampoco en la edificabilidad del mismo

Artículo 58: La existencia de sótanos y semisótanos se condiciona a las características topográficas del terreno, al entorno y que así se determine en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 59: Solo será permisible el uso de sótanos y semisótanos para funciones no habitables.

Artículo 60: De construirse semisótano tendrá como altura máxima exterior 1.20 metros, ocupando desde la primera línea de fachada de la edificación, pero nunca ocupando área de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

Artículo 61: El que construya sótano inmediato a una pared medianera, será responsable de los perjuicios que a esta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.



Artículo 62: El puntal máximo permisible para el sótano es de 2.40 metros

-Marquesinas, toldos y aleros

Marquesinas y Toldos.

Artículo 63: Las marquesinas tienen de 0.70 metros o más de voladizo, en dependencia del ancho de la acera y sin apoyo sobre esta, reducido en 0.20 metros que es el ancho del contén.

Artículo 64 : Los toldos y marquesinas se colocan a la altura del dintel de la puerta, ocupando todo el ancho de la misma, de modo que su línea más alta esté por encima del vano y nunca a menos de 2.50 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 65: El vuelo o profundidad de los toldos estará en dependencia del ancho de la acera (nunca apoyará sobre esta), su diseño será revisado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 66: Los toldos se mantienen higiénicos y en buen estado constructivo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o combinaciones de estos elementos. Los toldos a colocar en las fachadas de las edificaciones podrán ser de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; con diversas formas siempre que se integren armónicamente a la imagen urbana.

-Aleros.

Artículo 67: Se construye aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente según la ubicación del inmueble y 0.30 m por los laterales, y no se ejecuta la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

Artículo 68: Se impiden las ampliaciones hacia los aleros.

Artículo 69: Los aleros no sobrepasan en ningún caso los límites de propiedad.

-Balcones y salientes.

Artículo 70: El vuelo o profundidad de los balcones no será mayor de 0.60 m en correspondencia con su altura a partir del nivel de terreno.

Artículo 71: Los balcones donde existe medianería pueden ser continuos, incomunicados con guardavecinos o separados como mínimo a 0.55 m del eje del muro medianero.

Artículo 72: Cuando existan construcciones medianeras con balcones, se ejecutan guardavecinos con diseño adecuado al estilo de la edificación.

Artículo 73: Las vidrieras no sobresalen más de 5.0cm del nivel de la pared.

Artículo 74: No se ejecuta ampliaciones hacia balcones.

-Jardines y portales

Artículo 75: Se mantiene el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 76: Se afecta parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, tanques sépticos, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 77: En el área de jardín de no existir otra opción, se construyen también cisternas, siempre que no sobrepase en su altura la rasante de la acera; y queden enmascaradas.



Artículo 78 : Será avanza con ampliación sobre el espacio de portal o jardín siempre que sea posible mantener la alineación y ejecutar una variante de proyecto que no afecte la estética general de la edificación y no produzcan afectaciones a colindantes

Artículo 79: En las áreas de jardín, se ejecutan elementos que los complementan como son: escaleras, escalinatas de acceso a la vivienda, bancos, fuentes, espejos de agua, jardineras, pérgolas, glorietas, luminarias y esculturas.

Artículo 80: El área y profundidad de los jardines y portales está en dependencia de las características tipologías específicas predominantes en cada manzana o zona.

Artículo 81: Se mantiene el libre tránsito en la franja de portal público corrido, prohibiéndose en ella la introducción de elementos arquitectónicos, o de mobiliario urbano

Artículo 82: Se cierra los portales o la delimitación entre portales medianeros o pareados en los casos donde sea permisible, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes. Debiendo integrarse con la tipología constructiva de la edificación.

-Cercas y pretilos

Cercas

Artículo 83: Se ubican los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredite el área.

Artículo 84: Sólo se construyen cercas con altura máxima de 1.50 m en los frentes y laterales de esquina en viviendas y/o edificaciones con portales, jardines o áreas verdes exteriores, y con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, celosías u otras soluciones adecuadas a las características arquitectónicas de la edificación).

Artículo 85: En los laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondos se construyen tapias o muros ciegos de 1.80 a 2.00m como máximo siempre que no afecten la ventilación o iluminación a vecinos colindantes.

Artículo 86: Los cercados frontales mantienen una transparencia de dos tercios como mínimo de su superficie, en laterales y fondos a partir de la segunda línea de fachada son transparentes o emplean muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 87: Las personas naturales o jurídicas propietarios de solares no edificados, los mantienen cercados, siguiendo la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño se corresponden al entorno.

Artículo 88: Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se construye sobre los límites de propiedad de los predios.

Artículo 89: Los cercados no obstruyen la libre evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 90: No se utilizan materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales o vehículos.

Pretilos

Artículo 91: Se construyen pretilos en azoteas bordeando su de límite de propiedad, tendrán una altura máxima de un metro según las características arquitectónicas del inmueble, podrán ser de balaustres, enterizos, huecos u otro diseño, nunca de malla peerle.

-Rejas.

Artículo 92: En la zona de centro no se colocan rejas que excedan la altura de 1,20m en portales y no se eliminan o cortan rejas de ventanas para convertirlas en puertas, tampoco se modifica su diseño original.



Artículo 93: Las rejas que se colocan, no abren hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 94: Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares son uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual se prevé en los proyectos.

-Pinturas.

Artículo 95: Se pinta el exterior de viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, en la zona de centro, con previa autorización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 96: No se aplica pintura de forma individual a la fachada de una vivienda que forma parte de un mismo lote constructivo; si este se encuentra en el Centro, la Dirección Municipal de Planificación Física evalúa la propuesta de color.

Artículo 97: No se pinta individualmente el exterior de edificios multifamiliares por sus vecinos, (tanto muros como elementos de carpintería y herrería).

Artículo 98: Cuando se aplica pintura, no se afectan los rótulos de las calles, placas con los números de las edificaciones, señales de tránsito, jardineras, carteles, etc.

Artículo 99: No se aplica pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 100: No se aplica pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

RELACIONES DE VECINDAD

-Relaciones de vecindad. Regulaciones generales

Artículo 101: Ninguna persona natural o jurídica efectúa obra alguna en paredes de uso común con sus vecinos sin su consentimiento.

Artículo 102: Ningún propietario de planta superior provoca afectación a la planta inferior y cuando se afecta, el vecino de la misma está en todo su derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 103: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, construyen su cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino.

Artículo En los casos de compraventa, permuta, donación, adjudicación por herencia, o cualquier otro acto de traspaso de derecho, el área del inmueble, se trasmite al adquirente en las mismas condiciones legales que tenía el titular anterior, y no se reclama espacios, ni cierres de vanos, que en el momento de adquirir la vivienda ya constituían elementos consolidados de los predios vecinos.

-Servidumbres

Artículo 104: La servidumbre es un derecho real que consiste en un gravamen impuesto sobre un inmueble, que limita el dominio en este y se constituye en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario.

-Servidumbres de Medianería

Artículo 105: Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas, las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes o colindantes.

Paredes medianeras: Son las paredes comunes a dos edificaciones. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino.



Paredes contiguas: Es una de las formas que adquieren las medianerías o paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener determinada separación,

Paredes colindantes: Muro que toca el límite del terreno vecino, o sea, el límite de propiedad perteneciente a la propiedad de cada edificación.

Artículo 106: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 107: Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianería solo en la parte de la superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 108: Se presume la servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones vecinas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.
- d) Cuando una pared es medianera en el primer nivel, si se amplía hacia un segundo nivel continúa la medianería a no ser que uno de los vecinos seda su derecho a la misma de mutuo acuerdo.

Artículo 109: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.; hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 110: Los propietarios de una pared medianera hacen uso de ella o ejecutan sobre ella acciones constructivas proporcionalmente a su derecho (50%), siempre que estructuralmente sea posible, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos, además el ejecutante se responsabiliza con cualquier afectación estética o estructural.

Artículo 111: Entre ambos ocupantes de una pared medianera tiene que existir convenio por escrito si uno de ellos quiere hacer uso del total del grueso del muro, y el ejecutante responsabilizarse con cualquier daño estético o estructural que pudiese causar a sus vecinos.

Artículo 112: En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas, ni salidas hacia el lado vecino, las soluciones pluviales de las edificaciones serán dentro de su límite de propiedad.

Artículo 113: No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que pueden perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

Artículo 114: Todo propietario de una edificación con paredes contiguas que trate de realizar sobre ella cualquier acción constructiva, tiene la obligación de avisar a los vecinos, y tomar las precauciones necesarias para evitar posibles afectaciones las cuales tendrá la obligación de solucionar.

Artículo 115: Cuando la pared es solo contigua, los gastos de cualquier intervención constructiva pertenecen exclusivamente a su propietario. Cualquier afectación al vecino será su responsabilidad.

Artículo 116: Para hacer uso de una pared contigua es necesario el consentimiento por escrito de su propietario.

Artículo 117: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera y luego continúa como contigua.

Artículo 118: Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. El vecino podrá denunciar por cualquier daño que este desplome pueda provocar a la estructura de su pared.

Artículo 119: Cuando algún propietario quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado, el que quiere reconstruirla tendrá la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e indemnizar, además, todos los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.
- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponda para hacer la obra con el mismo material con que se encuentra construida, siendo de cuenta del ocupante que



desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 120: Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, deberá reponerla y resarcir los daños ocasionados.

Artículo 121: Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte este sana o quede intacta, se observarán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 122: Los ocupantes de edificaciones que apoyen en paredes medianeras que quieran reconstruir su propiedad tendrán el derecho de renunciar a la medianería, pero estarán en la obligación de reparar los daños causados al vecino colindante.

Artículo 123: El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que emprenda no causen perjuicio a otras edificaciones en su entorno.

Artículo 124: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria podrá adquirir medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 125: El espacio resultante entre dos paredes contiguas tendrá que ser sellado tanto vertical como horizontalmente y nunca podrá trascender a la fachada

Artículo 126: En las nuevas edificaciones, la medianería se realiza por uno de los laterales y el fondo, el otro lateral garantiza la ventilación e iluminación natural en los locales.

-Vistas y Luces.

Artículo 127: Cuando la pared de una vivienda se encuentra sobre el mismo límite de propiedad no se permite abrir ventanas que puedan limitar acciones constructivas a su vecino.

Artículo 128: Para poder abrir ventanas de simple vista entre edificaciones colindantes sin muro divisorio o tapia entre ellas, tendrá que existir una distancia no menor de 1.10 m a partir de cada límite de propiedad.

Artículo 129: No se abre ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie en la pared medianera, sin el consentimiento escrito del dueño de la habitación contigua.

Artículo 130: Si la distancia entre la pared y el límite de propiedad del vecino es menos de 1.10 metros y hasta 0.75m sin muro divisorio y tapia entre ellas, solo se le permitirá abrir ventanas de luces a partir de 1.80metros del nivel de piso terminado.

Artículo 131: En planta baja se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida 1.10m a partir del límite de propiedad, siempre que se levante a su frente y dentro de su límite de propiedad una pared de altura suficiente (1.80 a 2.00m) para impedir que se observe hacia el inmueble del vecino; en un segundo nivel con este distanciamiento solo serán permisibles ventanas de luces.

Artículo 132: Se abre ventana de vista en un 2do nivel o plantas superiores, siempre que se respete el distanciamiento establecido o sea 1.10m de cada límite de propiedad entre la pared exterior de ambas edificaciones.

Artículo 133: En edificaciones aisladas se ejecutan balcones, terrazas, graderías o escaleras mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, respetando una distancia intermedia entre edificaciones de 2.20 metros. Es decir 1.10 metro a partir de cada límite de propiedad del terreno, de lo contrario si la distancia es menor, se levantará un muro con una altura de 1.80m a 2.0m del nivel de piso terminado para evitar las visuales.

Artículo 134: En edificaciones medianeras se construyen terrazas u otros, siempre que medie un muro o pared en el límite de propiedad que impida las visuales hacia propiedades vecinas, el cual tendrá que ser de 1.80 a 2.00m como mínimo, o alcanzar la altura de la cubierta.



Artículo 135: La simple luz, se determina por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.80 metros, de tal manera que el ocupante de la habitación no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 136: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso de arriba al marco inferior de la ventana por el lateral contiguo al vecino.

Artículo 137: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino si las mismas están ejecutadas, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal en un período de 5 años, lo cual les confiere derecho de perpetuidad

Artículo 138: En las medianerías y por convenios mutuos se podrán abrirse ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, a no ser que lleven 5 años o más de construidas, lo cual les confiere derecho de permanencia.

Artículo 139: Se impide la acumulación de materiales en patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domine el inmueble vecino.

Artículo 140: Cuando la distancia entre vecinos es mayor de 2.20m no se cumple ninguno de los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 141: Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces hacia una servidumbre de paso a viviendas existentes al fondo podrán permanecer, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés.

Artículo 142: Sin embargo, para abrir nuevas ventanas de los vecinos colindantes a la servidumbre estas solo podrán ser de luces, de lo contrario deberá existir carta de conformidad entre vecinos.

Artículo 143: En el caso de una pared colindante que limite con un acceso independiente que no constituye servidumbre de paso, no se abre ventanas, a no ser que exista carta de mutuo acuerdo entre vecinos.

Artículo 144: La existencia de ventanas en instalaciones o viviendas colindantes no impedirá el establecimiento de servidumbres de paso.

-Servidumbre de Paso.

Artículo 145: Todo propietario que autorice una nueva construcción en planta alta, o al fondo de edificaciones existentes, dentro de sus límites de propiedad, sin acceso directo a la vía pública, condiciona una servidumbre de paso.

Artículo 146: La servidumbre de paso se realiza por el punto menos perjudicial al predio sirviente, el ancho mínimo será de 1.20m.

Artículo 147: El establecimiento de accesos no previstos desde su inicio a una servidumbre de paso estará condicionado al convenio por escrito entre los usuarios.

Artículo 148: Para la construcción o reparación de cualquier edificación, se pasan los materiales por la propiedad ajena o se colocan en los mismos andamios u otros objetos para la obra, con el consentimiento del dueño.

-Servidumbre de Desagüe.

Artículo 149: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales, podrán establecerse servidumbres de desagüe hacia los patios contiguos, respetando la pendiente natural.

Artículo 150 : No será obligatorio para los propietarios dejar pasar por su propiedad tuberías de aguas residuales de su vecino, pero en caso que fuera la única salida al alcantarillado, podrá pactarse por mutuo acuerdo entre ambos, con el compromiso del necesitado de resarcir los daños que puedan



resultar. Esta petición se denegará cuando el área afectada ya esté edificada o cuando el interesado posea área suficiente para la construcción de un tanque séptico para la colección de sus residuales.

Artículo 151: Se deja pasar por su predio tuberías de aguas residuales de sus vecinos en caso de que fuera la única salida hacia el alcantarillado, resarciendo los daños causados. Se denegará cuando el interesado posea área suficiente para la construcción de un tanque séptico u otro para la colección de sus residuales.

Artículo 152: Se establecen servidumbres de desagüe de uso común previo acuerdo entre vecinos en cuanto al uso y ubicación.

USO DE SUELO.

-Usos de suelo.

Artículo 153. La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. Los usos preferentes son aquellos deseables porque responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, así como los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio.

Artículo 154: Se respetan las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado con relación al uso del suelo actual y propuesto manteniendo la diversidad de usos desde el punto de vista funcional.

Artículo 155: Clasificación del suelo, es en la que se establece:

- a) **El suelo urbanizado:** Aquel que ha sufrido un proceso de transformación por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones. en sus distintas categorías.
- b) **Suelo urbanizable:** Donde es necesario que sea objeto de actuación urbanística a fin de que asimile los crecimientos de los asentamientos humanos. Aquel en el que se prevé la actuación urbanística dentro del horizonte temporal del Plan
- c) **Suelo no urbanizable:** Son suelos que se determina reservar del avance de la urbanización o de transformaciones que atenten contra sus valores, por intereses naturales, ambientales, económicos, culturales, de la defensa, la seguridad y el orden interior. Por peligro de desastres naturales o tecnológicos o por estrategias temporales de reserva.

Artículo 156: No se construyen viviendas en zonas industriales, fajas de protección de cementerios, ríos y líneas eléctricas, áreas protegidas, zonas de parques, áreas deportivas, educacionales y de salud; sólo se mantienen las viviendas existentes hasta tanto llegue el momento de su afectación y reubicación.

Artículo 157: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de la obra, se retiran de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar porque no se destinen a uso distinto o permanente.

Artículo 158: Ninguna persona natural o jurídica dispone de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Artículo 159: Los puntos de venta tanto estatales como por cuenta propia se localizan de acuerdo con sus características específicas y actividad a realizar, y no provocan interferencias en la circulación vehicular y peatonal.

Artículo 160: Solo se utiliza para la agricultura urbana las áreas determinadas como suelos no urbanizables en el Plan General de Ordenamiento Urbano que así lo permitan.

Artículo 161: Para la creación de organopónicos, siempre como uso provisional, se emplean las áreas urbanizables a mediano, largo, o muy largo plazo, no afectadas por contaminación, ni factores de peligrosidad, con suelos no favorables para la agricultura.



Artículo 162: No se utiliza para modalidades de la Agricultura Urbana 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.

Artículo 163: Las fajas de protección sanitaria, entorno de instalaciones industriales contaminantes, lagunas de oxidación, vías férreas y sus instalaciones, se cubren de árboles como forma de atenuar la contaminación atmosférica y sónica (polvos, gases, olores y ruidos).

Artículo 164: No se coloca tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa aprobación.

Artículo 165: Los puntos de venta en los organopónicos, se construyen con materiales que proyecten una buena imagen.

Artículo 166: Sólo se ejecuta organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

Artículo 167: Los organopónicos se limitan con cercado perimetral de una altura de 1,50 m y el diseño se realiza con una estética adecuada que no desvaloriza la imagen urbana.

Artículo 168: No se construye facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 358 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 169: Las fajas de protección sanitaria, entorno de instalaciones industriales contaminantes, lagunas de oxidación, vías férreas y sus instalaciones, se cubren de árboles como forma de atenuar la contaminación atmosférica y sónica (polvos, gases, olores y ruidos).

Artículo 170: Las actividades de producción, agropecuarias e industriales que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, se localizan en las zonas periféricas del asentamiento.

Artículo 171: Los trabajos de construcción que impliquen alteración de la topografía, estarán amparados conforme a un proyecto, y será responsabilidad del inversionista, el garantizar en la etapa constructiva un adecuado drenaje que impida modificaciones negativas en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS

-Intervenciones constructivas a nivel urbano y arquitectónico

Artículo 172: En las áreas a urbanizar no se introducen usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico aprobado. Sólo se realizan acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 173: Las nuevas urbanizaciones que se proyectan mantienen el trazado original del asentamiento, dimensiones y orientación, ancho de acera y calzada en las calles existentes y sus prolongaciones, y sólo se modifican con previa consulta y aprobación.

Artículo 174: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación, rehabilitación y ampliaciones se alinean a las fachadas existentes en el entorno inmediato, así como la altura y las características urbanísticas y arquitectónicas de las edificaciones aledañas.

Artículo 175: No se rehabilita o repone viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas urbanísticamente.

Artículo 176: Se amplía en planta alta viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.

Artículo 177: Cuando se cambia carpintería, se cubre el vano en toda su área y el diseño se integra al resto de la carpintería de la propia edificación.

Artículo 178: No se ejecutan ampliaciones sobre aleros, balcones, patinejos, patios interiores ni pasillos de uso común.



Artículo 179: Se abren ventanas entre viviendas individuales aisladas cuando la separación mínima lateral entre estas es de 1.10 m desde la línea constructiva hasta su límite de propiedad.

Artículo 180: Las ampliaciones forman parte integrante de las edificaciones existentes.

Artículo 181: Se utiliza el sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos puedan adecuarse a las características tipológicas del entorno. La autorización de enchapes exteriores será evaluada en correspondencia con la zona.

Nuevas Construcciones.

Artículo 182: Las nuevas construcciones se alinean a las fachadas existentes, altura, así como la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 183: : No se construye dentro del asentamiento viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.).

Artículo 184: Se admite madera elaborada en las zonas donde las regulaciones lo permitan.

Artículo 185: La altura mínima exterior de construcciones uniplantas es 2,5 metros.

Artículo 186: No se afecta la vía pública y solar colindante durante la ejecución y explotación de una inversión.

- Ciudadelas y cuarterías.

Artículo 187: Las intervenciones de remodelación sobre ciudadelas, emplean materiales duraderos, incluyendo abasto de agua y servicios sanitarios independientes, para convertirlas en apartamentos.

Artículo 188: Las ampliaciones en altura de acuerdo a la zona se ajustan las regulaciones establecidas en cuanto a Relaciones de Vecindad correspondientes en cada caso.

Artículo 189: Los servicios de agua y sanitarios existentes de uso colectivo mantendrán esta condición, excepto que todas las familias posean estas facilidades de forma individual, y mediante carta de acuerdo de todos los vecinos, se decida privatizar su uso en beneficio de alguna familia en particular.

Artículo 190: No se realizan intervenciones constructivas de ningún tipo que afecten las áreas comunes y las correspondientes a la servidumbre de paso utilizable por todos los vecinos de la cuartería o ciudadela.

Artículo 191: En una ciudadela o pasaje, cuya principal área común sea la vía de acceso a las viviendas; para realizar cualquier acción constructiva en la misma, siempre que sea permisible urbanísticamente debe estar aprobada por la totalidad de los vecinos.

-Demoliciones.

Artículo 192: Toda persona natural o jurídica que ejecute un trabajo de demolición, obtiene previamente la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y se responsabiliza con todos los perjuicios que se deriven de dicha ejecución.

Artículo 193: Al efectuar derribo parcial o total de un inmueble se evita la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación, en caso de demolición se acatarán los siguientes aspectos:

- a) No se demuele paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
- b) No se arroja escombros directamente a la vía pública. En las demoliciones en altos se emplea medios mecánicos, canalizaciones u otros.
- c) El acopio de los escombros se realiza en contenedores o espacios habilitados al efecto y retirados en menos de setenta y dos horas.



Artículo 194: No se deposita o mantiene en la vía pública, materiales, escombros, o desechos inducidos por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra realizada en los elementos componentes de la propia vía pública.

Artículo 195: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, se reparan y pintan de modo que no afecten el ornato.

- División y unificación de viviendas.

Artículo 196: Las unificaciones y divisiones de viviendas, se analiza para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física, teniendo como premisa que no afecten desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda

Artículo 197: Para la total independencia de cada una de las edificaciones que resulten de dicha división, se garantiza que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios de baño, cocina y patio de servicio, independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, áreas o elementos como fosas y cisternas que resulten comunes, con un solo acceso a la parcela desde la calle aunque el edificio en cuestión esté conformado por varias viviendas, cada una con acceso independiente.

Artículo 198: No se realiza el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes.

Artículo 199: En el caso de la división de una vivienda medianera con pasillo lateral no techado:

- a) El alero quedará en la propiedad de la vivienda que se localiza al fondo y los propietarios de esta tiene derecho a realizar acciones constructivas sobre este alero sin afectar al vecino.
- b) Si la vivienda medianera al frente posee ventanas hacia el pasillo de acceso a la vivienda al fondo el mismo no se techa para evitar afectaciones de ventilación e iluminación.
- c) La ubicación de una escalera en dicho pasillo no afectará la iluminación, ventilación y sin visuales hacia la vivienda medianera al frente y con una separación mínima de 2.20m.

Artículo 200: En el caso de una vivienda colindante con un pasillo de acceso independiente a una vivienda al fondo:

- a) Los propietarios de esta última no afectarán ni los vanos ni los aleros del inmueble colindante al frente, ni techar el pasillo si esta tuviese ventanas hacia el mismo.
- b) La ubicación de una escalera en dicho pasillo no afectará la iluminación, ventilación y sin visuales hacia la vivienda medianera al frente y con una separación mínima de 2.20m.

- Construcción en Azoteas.

Artículo 201: Se construye en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente en correspondencia con el dictamen técnico especializado y con las regulaciones específicas de la zona, no deben afectar los valores estéticos de las edificaciones, del entorno urbano y las características del inmueble

Artículo 202: Toda construcción en azotea requiere de la correspondiente Licencia de Obra. En aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requiera las construcciones se autorizan a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 203: La cesión de la azotea, a los efectos de la fabricación de una vivienda, puede hacerse por el área total o sólo una parte de ésta y debe contar con una escalera hacia la azotea, o transmitirse el derecho a fabricar en ésta.



-Escaleras.

Artículo 204: Las escaleras se ubican dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.

Artículo 205: Las escaleras no se ubican sobre los espacios públicos o semipúblicos (aceras y portales de uso público).

Artículo 206: La construcción de escalera en fachada de vivienda con área de jardín está condicionada a las características del entorno y su diseño es del tipo estético, con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores decorativos de la composición total del edificio.

Artículo 207: No se tienen visuales desde escaleras hacia colindantes, para lo cual se ejecuta de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 208: Se ejecutan escaleras con cargas hasta el eje del muro medianero a través de convenio mutuo entre los implicados.

Artículo 209: La construcción de escaleras o saltillos de acceso se construyen hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

Artículo 210: En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones de viviendas con planta alta y portal, se ejecuta la construcción de escalera en áreas de la franja de portal, solo si es indispensable. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal, y su ubicación con visuales frente a las ventanas será bajo convenio escrito entre ambos propietarios.

Artículo 211: Las escaleras para la ampliación de los inmuebles se construyen en el interior y para nuevas construcciones en azotea la escalera se ejecuta dentro de los límites de propiedad, en correspondencia con las regulaciones.

Artículo 212: Todas las escaleras se construyen con barandas que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y se fijan sólidamente.

-Barreras Arquitectónicas.

Artículo 213: Referido a la eliminación de Barreras Arquitectónicas se tiene en cuenta lo siguiente:

a) No se coloca objetos bajos que pongan en riesgo la seguridad de las personas y dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.

b) La ubicación de rejillas y registros no sobresale de la rasante del piso.

c) No se ejecutan escaleras que sobresalgan de la línea de fachada ni que obstaculicen la circulación.

d) No se realizan cortes verticales en aceras, tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.

e) Todas las rampas para salvar desniveles en exteriores cuentan con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

f) Se pavimentan las piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10 mm evitando el césped entre las mismas.

g) Se evitan áreas verdes con raíces expuestas, espinas o frutos que caigan sobre las personas que están circulando.

h) Las aceras y sendas peatonales en áreas públicas se construyen con materiales antirresbalables.

Artículo 214: Las rampas para discapacitados deberán ejecutarse de la fachada hacia el interior de las instalaciones, con materiales y pendientes adecuadas.

Artículo 215: No se perforan aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.



-Pérgolas, glorietas y carpas

Artículo 216: Se construyen pérgolas y glorietas en dependencia de las características urbanísticas de la zona, las mismas serán siempre asociadas a las viviendas según establece el Decreto Ley 322, pudiendo ser permisibles en jardines como parte de su diseño. Las pérgolas podrán ser solicitadas también como soluciones de cubierta de terrazas o patios de servicio en planta alta o baja, esto es válido también para las carpas. Estos elementos podrán ser visibles o no desde los espacios públicos (vías y/o aceras), y para su ejecución podrá emplearse hormigón, tubos metálicos o materiales ligeros (plástico). Para las carpas sólo se usarán materiales ligeros. El proyecto es revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Se deberán tener en cuenta las posibles afectaciones por visuales a vecinos del entorno.

-Ranchones.

Artículo 217: Se construyen ranchones en áreas cuyas características urbanísticas lo permitan, siempre que sean ejecutados asociados a las viviendas dentro de los límites de propiedad legales (a una distancia no mayor de 5m), y se integren estéticamente a la edificación y la zona, por lo cual el proyecto deberá ser revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Como premisa son de estructuras abiertas y ligeras, y ser visibles o no desde los espacios públicos.

-Regulaciones generales para garajes y carporch

Artículo 218: Se autorizan garajes sobre terrenos de tenencia estatal siempre con uso temporal, el cual tendrá que ser renovado cada 2 años y los espacios para estos fines se aprobarán por el Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 219: La ubicación de garajes estará de acuerdo con las características urbanísticas de cada zona (diseño, color y materiales) y respetarán las determinaciones del ordenamiento aprobado y los estudios derivados de este.

Artículo 220: Se impide el uso de garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.

Artículo 221: En terrenos estatales sólo se construyen garajes con dimensiones de 3.00 metros de ancho por 5 metros de profundidad como mínimo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 222: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad de las viviendas pueden ser independientes, medianeros o contiguos, formando parte de las mismas y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 223: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos, las mismas pueden ser pivotantes o abatibles hacia arriba.

Artículo 224: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones en el caso de viviendas individuales, siempre que se trate de garajes medianeros o contiguos, y sea posible garantizar su acceso desde el interior de la vivienda.

Artículo 225: Se construirá carporch dentro de los límites de propiedad de las viviendas en dependencia de las características de la zona, y su localización será evaluada casuísticamente. En ellos será obligatorio:

- a) Mantener sus características tipológicas, o sea, estructuras ligeras y abiertas.
- b) El empleo de elementos portantes (tubos metálicos) debidamente pintados.
- c) La cubierta podrá ser de lona en buen estado y con condiciones higiénicas; o ligera con diseño adecuado, pintada o enmascarada con vegetación (trepadoras).



- d) Su uso será para resguardar los vehículos de la intemperie.

ESPACIOS PÚBLICOS

-Espacios públicos.

Artículo 226: Toda intervención en los espacios públicos debe garantizar el mantenimiento periódico a áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Artículo 227: Se conservan los espacios públicos como áreas de juegos infantiles, recreativos, deportivos, parques, feria, jardines públicos, áreas exteriores de edificios y de servicios sociales que se localizan dentro de la trama urbana.

Artículo 228: Los espacios públicos y áreas verdes existentes se protegen y conservan; sobre los mismos no se realizan cambios de uso, ni se modifican o alteran sus funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando ello sea compatible.

Artículo 229: No se permitirán elementos o mobiliario urbano que dificulten la circulación en espacios públicos (aceras y portales de uso público) como macetas de plantas ornamentales, jardineras, aires acondicionados, cabinas telefónicas, escaleras u otros.

Artículo 230: En planta baja de toda edificación, cuando su fachada esté directamente hacia la acera ya sea ésta destinada a: viviendas, comercio, usos públicos, garaje, industria, almacenes u otros, las rejas, puertas y ventanas tienen que abrir hacia el interior del inmueble (no podrán abrir hacia el espacio público, acera o calles).

Artículo 231: Sólo se permitirá eventualmente el cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección de Ingeniería y Tránsito.

Artículo 232: Se permitirá la extensión de servicios hacia el espacio público en plazas y/o vías cerradas al tráfico vehicular, siempre que no obstruyan la circulación peatonal y cuenten con la debida autorización.

Artículo 233: Se mantendrán e incentivarán las funciones en la feria agropecuaria, plaza recreativa, y el Boulevard y se estimularán otras manifestaciones, que comercialicen productos culturales, flores y alimentos ligeros, de forma ocasional en los espacios públicos del asentamiento.

Artículo 234: Se impide la circulación de vehículos, animales de tracción, pastoreo o consumo sobre las aceras y senderos peatonales o cualquier otra área pavimentada no concebida para tales fines.

Artículo 235: Se impide colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia los espacios públicos

Artículo 236: Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, se conciben con diseños seguros y de fácil accesibilidad

Artículo 237: Se impide el vertimiento de aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

-Mobiliario urbano.

Artículo 238: Se construyen o colocan elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, jardineras, bancos u otros, con la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Municipal de Patrimonio, si fuera de su competencia



Artículo 239: No se afecta el mobiliario urbano de los espacios públicos u otras áreas del asentamiento. Tanto la colocación de cualquier tipo de estos elementos o la intervención sobre los existentes tendrá que estar autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 240: Los elementos de mobiliario urbano, se conciben con diseños compatibles con el contexto urbano y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y el vandalismo.

Artículo 241: Se conservan todos los elementos ornamentales- conmemorativos, considerados exponentes de valor, ejecutándose la construcción de nuevos elementos como esculturas y conjuntos monumentarios, en espacios públicos.

-Carteles y señalizaciones.

Artículo 242: Todo anuncio previo a su ejecución presenta un boceto del mismo que exprese su propuesta de ubicación, material a utilizar, dimensiones, texto y diseño, para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 243: El diseño tiene un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías más importantes, de alto valor arquitectónico y ambiental.

Artículo 244: Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales, tendrá en cuenta las costumbres e idiosincrasia local.

Artículo 245: El contenido del cartel se corresponde con la actividad que realiza.

Artículo 246: En los casos que, para identificar la función a realizar, además del nombre se interesen utilizar algún signo distintivo de publicidad, el promovente lo registra en la Oficina Cubana de la Propiedad Industrial, de no registrarse se emite la autorización solo con el nombre de la actividad correspondiente.

Artículo 247: Se cumple con los requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, que son los siguientes:

- a-) Todos los elementos anunciadores (cartel) se mantienen en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos provocan la suspensión de su autorización y por consiguiente su retirada.
- b-) Tiene carácter peatonal, adosado a fachada o perpendicular a esta, dentro de los límites de propiedad cuando proceda.
- c-) No se rotulan directamente en las paredes.
- d-) Cuando se proyectan perpendiculares hacia el exterior, el borde inferior del cartel se coloca como mínimo a una altura de 2.50 m con respecto al nivel de piso terminado, o nivel de acera donde se ubiquen.
- e-) Cuando se colocan adosados a la pared en inmuebles cuya fachada da directamente a la acera, lo hacen a la altura de los cerramientos en planta baja, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 15 cm.
- f-) Las dimensiones del cartel son de hasta 1,50 m² para la actividad de trabajo por cuenta propia.
- g-) Los soportes y medios portadores serán duraderos, estructuralmente resistentes y capaces de soportar el interperismo.
- h-) No se fijan carteles en las paredes de las viviendas cuyos propietarios hayan demostrado su inconformidad, tampoco se podrán fijar en postes de instalaciones eléctricas, ni en columnas del alumbrado público. En ningún tipo de arbolado, ni en mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.
- i-) Su ubicación no puede afectar los predios colindantes, ni el paso de los transeúntes, tampoco limitar la visibilidad de la circulación vial.

Artículo 248: Se utilizan materiales como la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios los cuales tienen un adecuado nivel estético y con iluminación o sin ella.



Artículo 249: Se rotulan toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie y haga referencia al nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

Artículo 250: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares a la vía como adosados, en cuyo caso se colocarán en la segunda línea de fachada.

Artículo 251: Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial debiendo cumplir en tales casos con:

- a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Será obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados antes de 72 horas o retirados.
- c) Será obligatorio dar mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista el responsable de la actividad.

Artículo 252: Los rótulos o anuncios que se coloquen perpendiculares y sobre la vía tienen su borde inferior a la altura de 4,5 metros como mínimo con respecto a la rasante de la vía. Ningún anuncio comprendido en este artículo tiene más de 3.5 m².

Artículo 253: Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 metros a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 254: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente 1.5 metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 255: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50 m² y serán emplazadas en ángulos de 30° con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

-Rotulación y numeración de calles y edificaciones

Artículo 256: Una vía que tenga continuidad tendrá idéntica denominación y rotulación a lo largo de todo su recorrido.

Artículo 257: Los rótulos responden a factores de visibilidad para peatones y conductores de vehículos.

Artículo 258: Se impide cubrir con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

Artículo 259: Para la rotulación de calles y avenidas se adosarán placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 metros y mínima de 2.10m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 260: Los rótulos se colocan paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no excederán de 1.5cm de espesor.

Artículo 261: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 262: Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 263: Se impide destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.



-Servicios por cuenta propia.

Artículo 264: Se realiza la actividad por cuenta propia siempre que se obtenga el correspondiente autorizo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 265: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio mantiene la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

Artículo 266: Las vidrieras comerciales se mantienen limpias, ordenadas y con una buena apariencia.

Artículo 267: Se saca mostradores de venta en la vía pública, aunque fuera en días excepcionales, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, de igual forma se procede con cercas provisionales que se colocaran para este fin.

Artículo 268: Las vidrieras o mostradores salientes y movibles en las tiendas y comercios, en ningún caso podrán sobresalir más de 5 cm del nivel de pared.

Artículo 269: Se construye kioscos de venta con estructuras ligeras y de fácil desmonte, agradables y llamativos, con colores alegres y gráfica adecuada.

Artículo 270: La cubierta se integra al punto de venta; permitiéndose sombrillas o toldos, los cuales deben tener colores que combinen con el resto de la estructura.

Artículo 271: Los coches y carretillas circulan en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores.

Artículo 272: No se mantiene kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

Artículo 273: Los puntos de ventas no ocasionan daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

Artículo 274: En los lugares donde se ubique más de un punto de venta habrá una distancia mínima de 1,50 m entre ellos.

Artículo 275: Los carros móviles con horno se ubican a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 m. El horno propuesto se concibe dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 m como mínimo. La distancia horizontal entre dos carros será mayor de 2.00 m.

Artículo 276: Los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas, no sacan mesas u otro elemento hacia la vía pública para la exhibición de sus productos, que interfieran en la circulación peatonal y afecten el ornato.

INFRAESTRUCTURAS

-Redes hidrosanitarias.

Artículo 277: No se conectan las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red de drenaje pluvial, o a los bajantes o colectores pluviales del propio inmueble.

Artículo 278: Las nuevas instalaciones incluyen la solución de residuales, ésta debe estar ubicada dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas.

Artículo 279: No se construye letrinas dentro del asentamiento.

Artículo 280: Se utilizan soluciones de tratamiento individual como tanque séptico, pozo absorbente, etc., a una distancia mínima de 15 m de fuentes de abasto de agua.

Artículo 281: Las cisternas se construyen soterradas y dentro de los límites de propiedad, permitiendo áreas verdes sobre su cubierta. Los brocales de estas no sobresalen más de 0.20 m sobre el nivel del terreno.

Artículo 282: No se vierten aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

Artículo 283: No se construye ningún tipo de edificación sobre redes técnicas

Artículo 284: No se construye cisternas y pozos de agua en espacios públicos (vías, aceras, aceras y portales de uso público).



Artículo 285: Se construyen cisternas y pozos dentro de sus límites de propiedad, y es necesario contar con autorización de obra por la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 286: la colocación de tanques de agua en azoteas no provoca afectaciones a vecinos y se sitúan en puntos estructuralmente resistentes.

Artículo 287: No se ejecuta la instalación aérea de tuberías correspondientes al alcantarillado

-Redes Eléctricas y Comunicaciones.

Artículo 288: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas eléctricas y de comunicaciones será precisa lo siguiente:

La distancia desde el borde interior del contén hasta la parte más cercana de la estructura de la línea aérea no es menor que 0.15 m.

Las líneas soterradas en zonas urbanas se colocan a 0,45 m de profundidad por debajo del nivel de la acera y a una distancia horizontal de 0,60 a 1.00 m de cualquier límite de propiedad.

Artículo 289: Las líneas eléctricas y de telecomunicaciones, así como los elementos que las soportan, se colocan a 0.15 metros del borde del contén, sin obstaculizar los espacios públicos

Artículo 290: No se realiza acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la Ciudad, para las cuales han sido establecidos a ambos lados: 33kV - 7.50m, 220kV - 25.0m y 110kV - 15.0metros.

Artículo 291: Para la instalación y protección de las líneas soterradas de comunicaciones existentes en zonas urbanas se colocan a 0,45metros 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 292: El diseño de las radio bases y gabinetes se integran arquitectónicamente a la zona donde se ubique.

Artículo 293: Los paneles fotovoltaicos se ubican en áreas que no afecten la imagen urbana

Artículo 294: La instalación de grupos electrógenos se ubica en áreas donde no se afecta la imagen urbana ni se producen contaminación acústica

- Viales.

Artículo 295: No se realiza ninguna acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

Artículo 296: No se abre, ensancha, ni modifica, vía alguna sin la previa autorización otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 297: Se conservan en toda su extensión las secciones viales existentes predominantes, con aceras y parterres, en correspondencia con el ordenamiento urbanístico y vial previsto

Artículo 298: En los parterres se restringe el uso de arbustivas que limitan la visibilidad tanto peatonal como vehicular.

Artículo 299: La construcción de acera al frente o frentes de una edificación se realiza acorde al ancho existente, con piso de mortero de cemento marquillado, sobre contén y base de hormigón u otro material que se integre al existente

Artículo 300: No se ubican facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública; cuando es inevitable, el ejecutor requiere la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física donde se especifican las regulaciones a cumplir.

Artículo 301: No se colocan canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 302: No circulan animales como cerdos, carneros, vacas, chivos, caballos y otros sobre las vías y aceras.



Artículo 303: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, independientemente de la obligación de obtener la autorización previa, restituye el área afectada a las mismas condiciones que se encontraba anteriormente en un plazo de 72 horas.

Artículo 304: Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

Artículo 305: Los vehículos en reparación, equipos u otros medios no perduran por días en la vía pública.

Artículo 306: No se construye escalones y/o quicios que sobresalgan del nivel de la fachada hacia la acera. Las excepciones se evaluarán individualmente por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 307: Sólo se cierran las calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 308: Los portales de uso público no se cierran, y sólo en caso de necesidad lo aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 309: El cierre de las calles tiene carácter temporal y se realiza solo por motivos de interés general.

-Vías férreas.

Artículo 310: La faja de protección de líneas férreas es de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

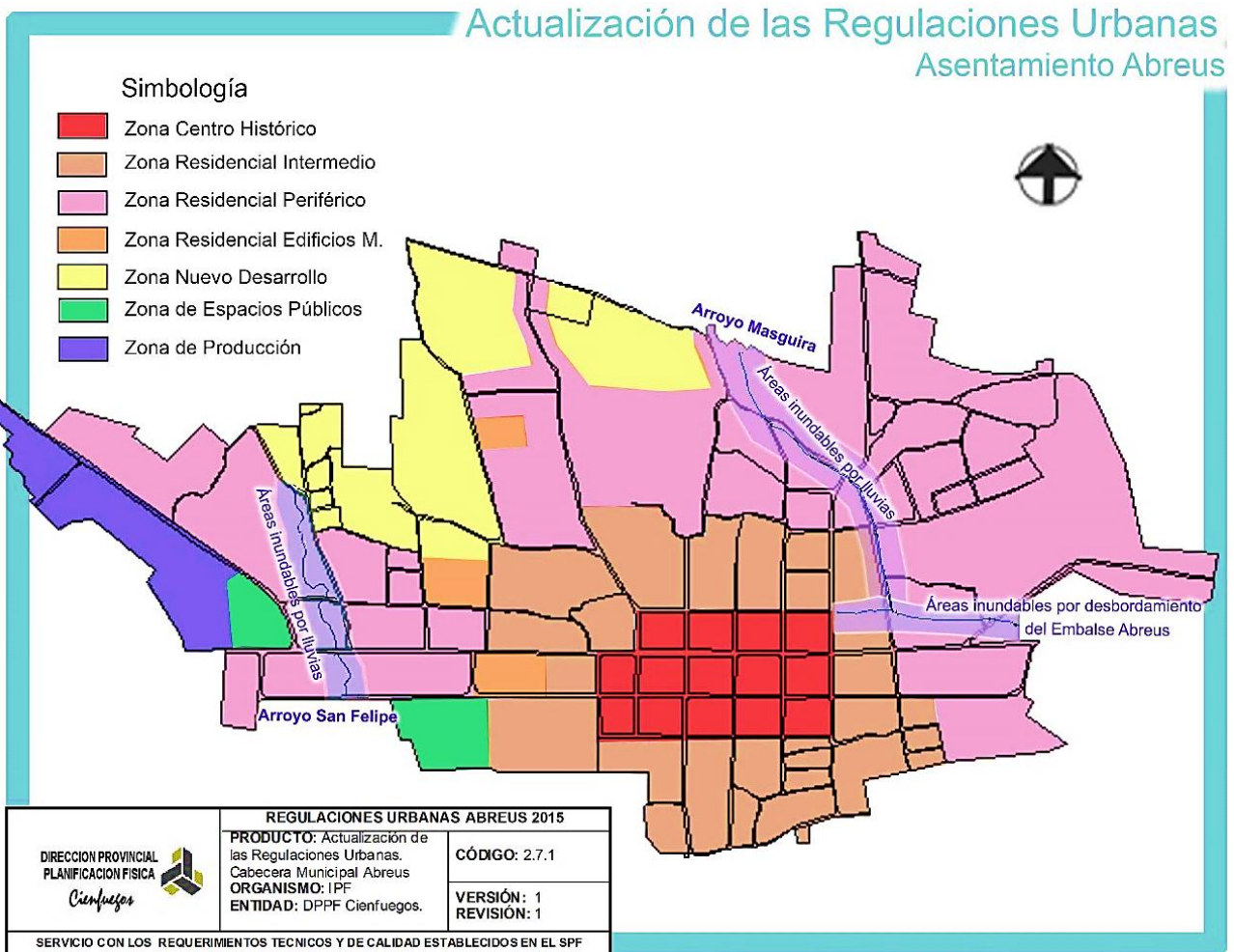
Partiendo de la caracterización del sitio y de los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano fueron determinadas las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

El asentamiento en la actualidad está conformado por las siguientes zonas.

ZR Zona Residencial Centro histórico.



- ZR Zona Residencial Intermedio.
- ZR Zona Residencial Periférico.
- ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.
- ZND Zona de Nuevo Desarrollo.
- ZP Zona de Producción.
- ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas)



ZR Zona Residencial Centro.



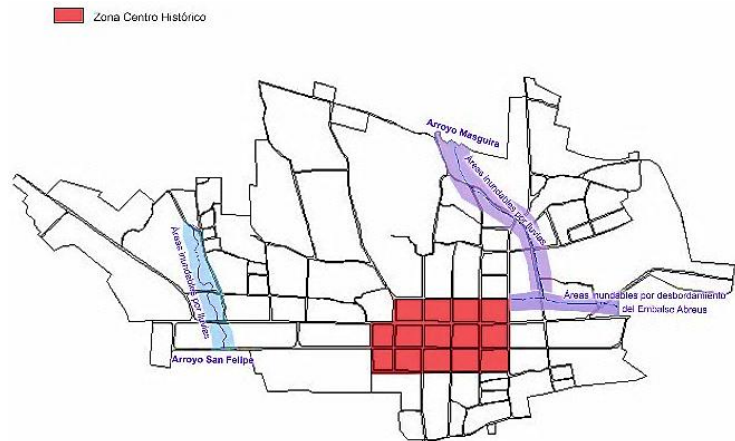


Caracterización.

La zona de centro histórico es la zona de mayor jerarquía y mejor urbanización dentro del asentamiento, caracterizada por la localización de instalaciones de servicio, políticas y de masas, además de viviendas. La imagen urbana, el mobiliario y el alumbrado público se han renovado, aunque aún persisten las carencias.

Urbanizada mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas

posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín.



Regulaciones.

Artículo 311: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 90 % de la parcela.

Artículo 312: Las nuevas construcciones por completamiento, remodelaciones, y ampliaciones, se regula la altura de las edificaciones (puntales) por las predominantes (de 3.0 - 4.0 m).

Artículo 313: Las edificaciones ubicadas alrededor del Parque y lo largo de la Avenida Libertad mantienen las mismas características constructivas conservando todos los elementos arquitectónicos y de estilo.

Artículo 314: Se ejecuta la construcción de hasta dos plantas, permitiéndose la cesión de azotea.

Artículo 315: El área verde prevista en los parterres que se encuentran en Avenida Libertad en la intersección con Severino Enrique, así como en el parque, se mantienen, con mantenimiento periódico. Toda modificación se avalada por la DMPF.

Artículo 316: Toda acción constructiva a realizar en el parque, prado y sus elementos componentes debe estar avalada por un proyecto de reanimación y mejoramiento de la imagen urbana previsto.

Artículo 317: Se mantiene e incrementarse el mobiliario urbano a lo largo de Avenida Libertad.

Artículo 318: Las construcciones se alinean garantizando la continuidad de la línea de fachada existente o al menos la predominante en la manzana y paralela al eje de la vía.

Artículo 319: Se mantiene el portal corrido con uso público a lo largo de la Avenida Libertad con una profundidad de 2.85 m, a ambos lados del Paseo del Prado.

Artículo 320: Se mantienen las áreas que estén destinadas a los servicios.

Artículo 321: Se emplea el sistema de prefabricado siempre que la fachada sea construida con el sistema tradicional (bloques o ladrillos).

Artículo 322: Se realizan construcciones con elementos decorativos en fachadas (pretils, cornisas, frisos) siempre que sean posible, como los caracteriza la zona.

Artículo 323: Se construyen entresijos en viviendas siempre que este no sobresalga de la fachada.

Artículo 324: Se construyen patinejos interiores de ventilación de viviendas para facilitar la ventilación e iluminación.

Artículo 325: Las ampliaciones en altura en viviendas no podrán sobresalir de la fachada y se realizaran a partir de la segunda crujía.

Artículo 326: No se ejecutan alturas superiores a los 6,00 m en puntales exteriores de Avenida Libertad.



Artículo 327: Se admiten estilos de carpintería tradicionales o no, siempre y cuando cumplan con las regulaciones establecidas de altura y concordancia con respecto a la existente.

Artículo 328: No se establecen áreas de jardín, dentro de la parcela.

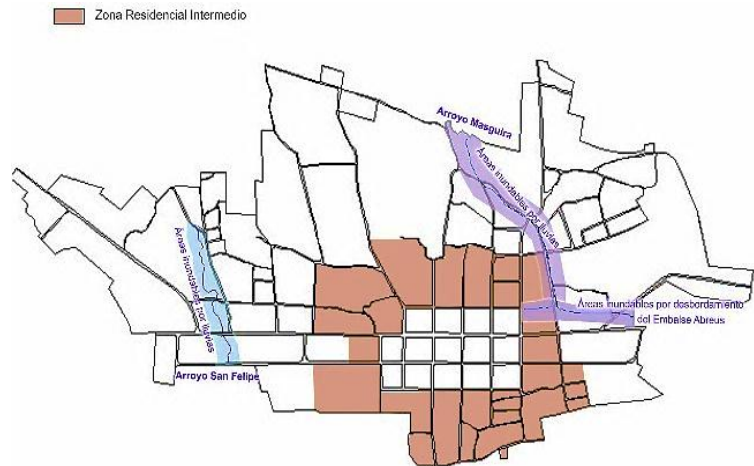
ZR. Zona Residencial Intermedia.



Caracterización.

Bordeando la zona del centro se encuentra la zona residencial intermedio, donde la trama vial comienza a conformar un reticulado más irregular.

Predominan las viviendas uniplantas dispersas, con paredes de mampostería y techos de tejas. Está servido por electricidad y acueducto aunque carece de alcantarillado igual que el resto del asentamiento, urbanizadas mediante parcelas, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen en algunos casos los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras sin parterre y calles con una continuidad definida.



Regulaciones.

Artículo 329: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será entre el 80 y el 90 % de la parcela.

Artículo 330: Se admitirán construcciones y reconstrucciones por reposición, así como cambios de uso, para las cuales se mantiene la línea de fabricación.

Artículo 331: En el caso de nuevas construcciones se mantiene la tipología arquitectónica y la correspondiente alineación con el resto de las edificaciones existente.

Artículo 332: Se mantiene el predominio en cada manzana del portal corrido o medio portal.

Artículo 333: Las dimensiones de las parcelas están en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones dentro de un rango de 80 a 150 m².

Artículo 334: Altura reguladora máxima: 5,50 m.

Artículo 335: Altura reguladora mínima: 2,50 m.



Artículo 336: Número máximo de pisos: 2 niveles.

Artículo 337: Se impide la ejecución de construcciones auxiliares que brinden visuales desde la vía pública.

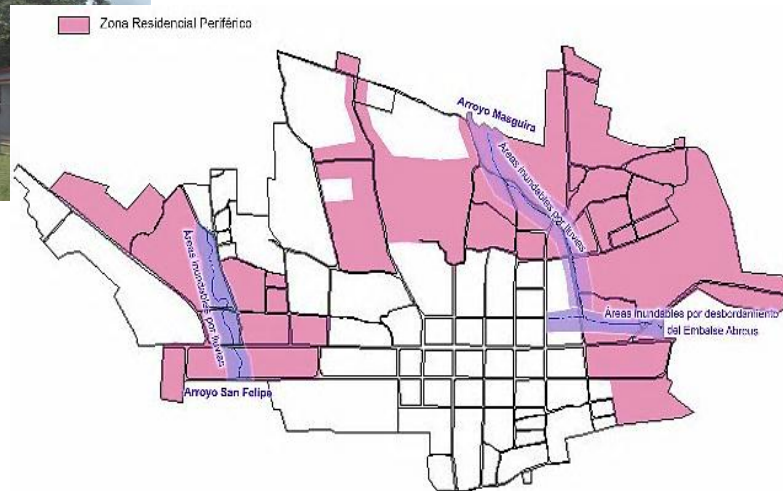
Artículo 338: Las cercas podrán ser medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se hacen por el eje o divisorio de las parcelas, pero si uno de propietarios la construyese, estará situada dentro de los límites de la propia parcela.

Artículo 339: No se ubican microvertederos.

ZR Zona Residencial Periférica.



Caracterización.



Ubicado al norte, este y oeste del asentamiento, limitando al norte con cultivos de caña y límite del asentamiento, predomina un trazado vial libre, deficiente y desordenado, con presencia de áreas libres con potencial de crecimiento por completamiento. La zona se caracteriza por presentar viviendas dispersas con tipologías constructivas de regular a mal estado.

Urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

Presenta un área con limitaciones de crecimiento producido por la cercanía al arroyo San Felipe y Masguira, con zonas bajas, inundables en épocas de lluvias, que limitan el aprovechamiento del área de construcción.



Regulaciones.

Artículo 340: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 y 80 % de la parcela.

Artículo 341: Se construyen viviendas aisladas y/o pareadas garantizando la continuidad de la línea de fachada existente.

Artículo 342: Se preservan aquellas áreas destinadas por el plan para la prolongación de vías y completamiento de la urbanización.

Artículo 343: Además del sistema tradicional, se aprueba el empleo de sistema prefabricado Sandino y mixtos para nuevas construcciones.

Artículo 344: Altura reguladora máxima: 9,00 m.

Artículo 345: Altura reguladora mínima: 2,50 m.

Artículo 346: Se ejecuta crecimiento vertical proponiendo alturas de 2-3 plantas.

Artículo 347: No se construyen viviendas a una distancia de 30 m a ambos lados del arroyo San Felipe por constituir esta la faja inundable de la zona.

Artículo 348: Se realizan parcelaciones en las áreas con potencial para organizar el sector y se prevé la reubicación dentro de la propia parcela de aquellas viviendas que no se encuentren en línea de fachada, logrando una alineación homogénea.



Artículo 349: No se construye, remodela y amplía viviendas si estas no se ajustan a la parcelación existente.

Artículo 350: Se prevé la presencia de jardín, medio portal o portal según lo predominante en la manzana y/o cuadra.

Artículo 351: No se vierten residuales por curso libre o disposición final al arroyo San Felipe.

Artículo 352: Se realizan acciones de reparación, reconstrucción, remodelación a las viviendas existentes. En las ampliaciones no se emplean diferentes materiales y expresión arquitectónica con respecto a la estructura actual de la edificación.

Artículo 353: No se realizan acciones constructivas de viviendas con materiales no duraderos.

Artículo 354: Las áreas mayores de 600 m² en las que se ubiquen más de 5 viviendas, se realizan proyectos de urbanización donde los trazados viales, redes e infraestructura según lo aprobado en el Plan Parcial existente para la zona.

ZR Edificios Multifamiliares.



Caracterización.

Área edificable que pertenece a la zona residencial, conformado por tres pequeñas áreas que mantienen el trazado ortogonal del asentamiento, constituido por edificios multifamiliares de 3 ó 4 plantas que ocupan más de 1 apartamento por planta.

Regulaciones.

Artículo 355: Se mantienen las zonas de áreas verdes, jardines y demás espacios públicos.

Artículo 356: La altura reguladora oscila desde 3.00 a 15 metros.

Artículo 357: El número de pisos oscila desde 2 a los 5 niveles.

Artículo 358: No se construye ni se amplían en áreas libres comunes, ni en azoteas.

Artículo 359: Se mantienen las áreas afines para el uso que fueron diseñadas, con el correspondiente mobiliario urbano; alumbrado público, depósitos para basura, bancos, jardineras, etc.

Artículo 360: No se modifica la paleta de color exterior de los edificios multifamiliares.

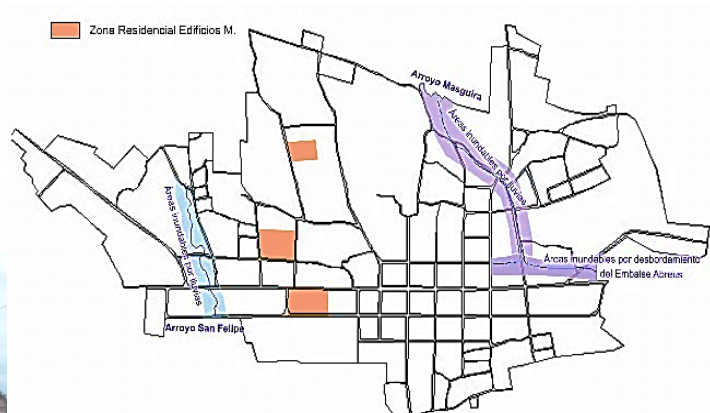
Artículo 361: No se abre puertas y ventanas en los edificios multifamiliares, ni se altera su estructura.

Artículo 362: Se cambia la carpintería en los edificios multifamiliares siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se alteren la altura y ancho de los vanos.

Artículo 363: No se modifican los proyectos de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

Artículo 364: Los espacios comunes y de jardines entre los edificios multifamiliares se siembran con césped, arbustivas y árboles siempre que la localización y la altura no afecten las redes aéreas o soterradas.

Artículo 365: Para los edificios multifamiliares, la construcción de garajes solo se podrá realizar con la autorización emitida por la DMPF en los espacios definidos para ello.





Artículo 366: No se construyen garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de elementos por iniciativas de particulares o de la colectividad estando esta última sometida a la aprobación de la DMPF

Artículo 367: Las rejas en edificios multifamiliares serán uniformes en su diseño para cada bloque de edificio.

Artículo 368: No se cercan las áreas de jardín de los edificios ni utilizarlas como autoconsumo.

Artículo 369: Se mantiene una franja de 3.0 metros en torno a los edificios la cual no podrá ser ocupada por construcciones, pues constituye el espacio de las redes hidrotécnicas y operacional para reparaciones de mantenimiento.

ZEP. Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas).



Caracterización.

Conformado por dos espacios, el área de la feria, ubicada al oeste del asentamiento y la zona deportiva (estadio de beisbol y área para ejercicios estáticos) al sur,

Para esta zona queda vedado continuar el desarrollo con el fin residencial.

Regulaciones.

Artículo 370: El régimen de uso actual es deportivo y recreativo, no ubicándose instalaciones ajenas al uso previsto.

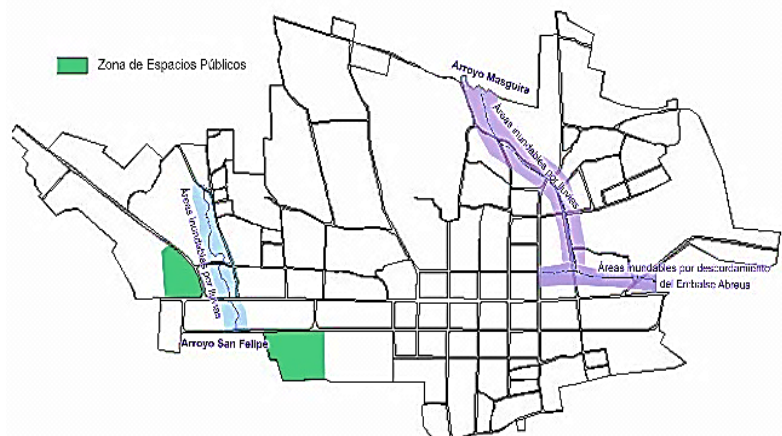
Artículo 371: Las cercas perimetrales de las instalaciones alcanzan altura máxima de 1,80 m con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

Artículo 372: Se construyen cercados con vegetación a una altura máxima de 1.80 m y cuenta con condiciones higiénicas sanitarias.

Artículo 373: No se incorporan elementos permanentes o provisionales; kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área siempre que no tengan relación con el uso actual.

Artículo 374: No se ejecutan acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones previstas para la misma, sin la previa aprobación de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 375: En esta zona se admiten instalaciones educativas y recreativas



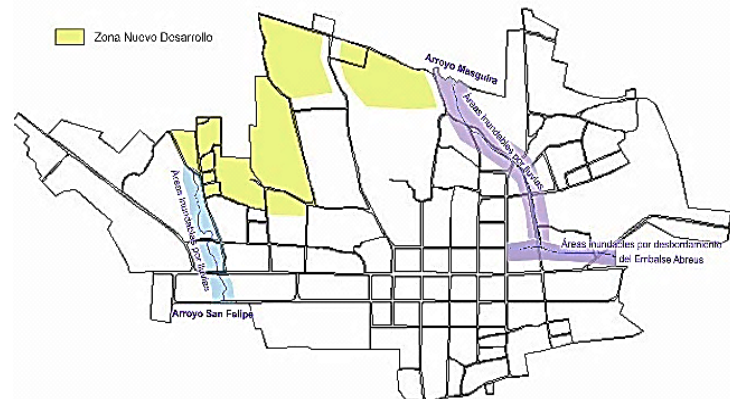


ZND. Zonas de Nuevo Desarrollo



Caracterización.

Suelo urbanizado localizado al norte del asentamiento, en áreas libres para el desarrollo de viviendas, sin urbanización muy vinculada al sector Seborucal y San Felipe donde es factible la solución vial partiendo de terraplenes existentes así como la solución eléctrica y de acueducto.



Regulaciones.

Artículo 376: El régimen de uso previsto será residencial, se elaborará proyecto para la ejecución de viviendas, instalaciones de servicio, garajes y parqueos adecuados a la parcelación propuesta.

Artículo 377: El puntal exterior de las edificaciones estará entre los 2,50 m y los 3,00 m como máximo.

Artículo 378: Se admiten nuevas construcciones de tipologías constructivas I y II, de 1 a 3 niveles.

Artículo 379: Se mantienen similitudes en cuanto a materiales y expresión arquitectónica al menos entre las viviendas ubicadas en una misma calle.

Artículo 380: Las vías se proyectan con fajas de emplazamiento entre 6.0 - 8.0m con aceras de 1.0 m a cada lado.

Artículo 381: No se ejecutan construcciones auxiliares que afecten accesos peatonales y espacios públicos.

Artículo 382: La disposición final de los residuales son a través de tanque séptico y pozo absorbente.

Artículo 383: No se incrementan redes de infraestructura técnica dentro del sector de forma desorganizada que obstaculicen futuras urbanizaciones.

Artículo 384: Las manzanas se conforman por una retícula ortogonal de 90 x 90m como promedio.

Artículo 385: La dimensiones de las parcelas están en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones dentro de un rango de 80 a 150 m². En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² sean entregados a más de una persona, tendrán preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

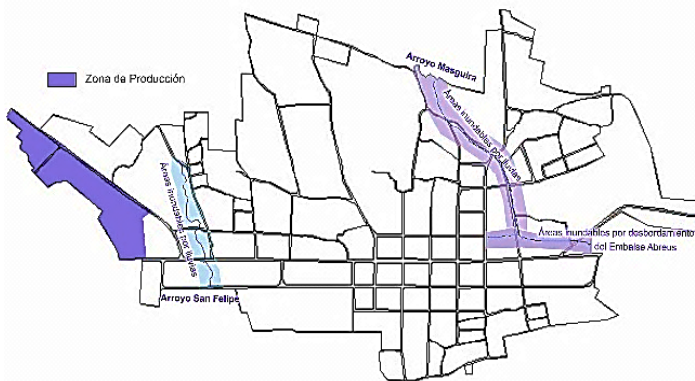
Artículo 386: Se reservan parcelas dentro de estas áreas para la ubicación de locales que amplíen la red de servicios de la zona.

Artículo 387: Las edificaciones se mantienen alineadas paralelas al eje de la vía.

Artículo 388: Se prevé la presencia de jardín con 1.0 m de fondo y portal y/o medio portal.



ZP. Zona de Producción.



Caracterización.

En esta zona existe cierta concentración de instalaciones de transporte y producción, donde deben crearse condiciones infraestructurales para mejorar sus condiciones ambientales tales como mejoramiento y pavimentación de la red vial, solución de residuales, etc. Ocupa un área total de 2.25 hectáreas que constituyen la zona de producción del asentamiento y se encuentra ubicada al oeste del asentamiento.

Regulaciones.

Artículo 389: Se mantiene el régimen de uso actual asimilando instalaciones productivas que se encuentren localizados dentro del asentamiento.

Artículo 390: No se construyen viviendas, así como otras instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso de producción.

Artículo 391: Las instalaciones a ubicar tienen incluidas soluciones de residuales óptimas.

Artículo 392: No se incrementan nuevas instalaciones hasta tanto no se solucione el abasto de agua inexistente en la zona, las instalaciones actuales se sirven mediante pozos ubicados dentro del área.

Artículo 393: Se mantiene el uso de cercas perimetrales como elemento de cierre y delimitación entre parcelas y entre estas y la vía pública.

Artículo 394: Las cercas en todo su perímetro alcanzan una altura máxima de 2.00 m.

Artículo 395: Los nuevos viales internos en la zona no cuentan con una sección de vía menor de 10 m de ancho, en la que se incluye faja de rodamiento de 6m, aceras de 1m cada una y jardines de 1m cada uno.

Artículo 396: Se ejecutan tipologías arquitectónicas entre la I y la III, así como naves de acero, no se permitirá dentro del área guano como solución de cubierta.

Artículo 397: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantiza las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidos a parterres, jardines frontales, franjas verdes, de protección y otras.

CAPITULO 5: PROCEDIMIENTOS.

-Sobre el uso del suelo



Artículo 398: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo del asentamiento, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 399: Las tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

-Solicitudes y trámites

Artículo 400: En la Oficina de Gestión de Trámites, ante el funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física que allí radica, se realizan las solicitudes y los trámites siguientes según lo que establece el **Decreto Ley 322, complementado en las Resoluciones 54 y 55:**

- a-. Asignación de terrenos estatales para la construcción de vivienda por esfuerzo propio, con previa autorización del Consejo de Administración Municipal.
- b-. Solares yermos de propiedad personal. Cesión entre particulares.
- c-. Compraventa de solares yermos, donación y permuta con el estado; cuando por existir Regulaciones Urbanísticas que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda.
- d-. Cesión de uso de azotea.
- e-. Certificado de Regulaciones Urbanísticas.
- f-. Licencia de Obra
- g-. Certificado de Habitable.
- h-. Dictamen Técnico para toda descripción, tasación y medidas y linderos.
- i-. Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

Artículo 401 : Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar la microlocalización, La Licencia de Construcción o Autorización de la Obra la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física según sea el caso.

.Artículo 402: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico, así como en las edificaciones y ambientes de valor se consultan con la Oficina de Patrimonio y la Comisión de Monumentos del municipio según proceda.

Artículo 403: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 404: La cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) se realiza con previa compatibilización y/o autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 405: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas se aprueba por la Comisión de Locales y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 406: Todos los proyectos urbanísticos se revisan y aprueban por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

Artículo 407: Las consultas para la ejecución de garajes en terrenos estatales se realizan en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 408: Cualquier alteración o modificación de las áreas verdes y espacios públicos, se autoriza por la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, así como de la Dirección Municipal de



Planificación Física según proceda; para las vías se requiere además la consulta previa al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 409: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, cuenta con el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 410: No se cierra las calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de la Direcciones Municipal de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 411: El cierre de portales públicos sólo se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 412: La numeración de las edificaciones se coloca por los propietarios al concluir su ejecución, previa solicitud del número correspondiente en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 413: Cuando se solicita la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se presentan los siguientes documentos:

a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación sobre la ubicación del anuncio.

b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifica la necesidad, objetivo, características y ubicación.

c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredita la autorización, características y ubicación.

Artículo 414 : Las áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, las aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física; cuando éstas cumplen de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

Artículo 415: Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se rige por la legislación vigente emitida sobre esta materia.

Artículo 416: Los inspectores o funcionarios de Planificación Física examinan las obras en ejecución y cuando se detectan violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, multan al infractor y paralizan la obra de inmediato.

Artículo 417: La Dirección Municipal de Planificación Física certifica las Regulaciones del Ordenamiento Urbanístico, para el uso con fines agrícolas de suelos ociosos según establece el Decreto Ley 358.

Artículo 418: La colocación de rejas en puertas, ventanas, balcones, terrazas, logias, garajes y cualquier otro vano con visuales desde los espacios públicos se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 419: Para pintar edificaciones tanto estatales como privadas en áreas del Centro Histórico, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física que regula el color y forma en que se aplica la pintura.

Artículo 420: Para el uso o cualquier tipo de intervención sobre paredes medianeras fuera de su 50% correspondiente tanto las personas naturales, como las entidades estatales de cualquier tipo, tienen que contar con la carta de conformidad del vecino copropietario de la medianería y responsabilizarse con la solución de cualquier afectación que puedan ocasionar

Artículo 421: El consentimiento escrito entre vecinos para el uso de la medianería fuera del 50% queda archivado en el expediente de la licencia de obra que otorga la Dirección Municipal de Planificación Física, y el ejecutante de las acciones reserva en su poder copia del mismo para presentar a inspectores de ser necesario

Artículo 422: Todo asunto relativo a derechos y aspectos técnico-constructivos en litigios de medianería, se resuelve a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según dictamen de peritos, de acuerdo con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

-Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones y autorizos.



Artículo 423 : A los efectos de la solicitud de micro localización de inversiones por personas jurídicas se presenta la correspondiente solicitud en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, acompañada de la información que establece el decreto 327 sobre el proceso inversionista en dependencia de la complejidad de ésta.

Artículo 424 : Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tienen un año de validez a partir de la aprobación original; a tal efecto cumplen trámites específicos según lo establecido para éstas, en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

-Requisitos para la tramitación de autorizaciones y licencias de construcción

Artículo 425: Las autorizaciones y licencias de construcción para personas naturales se rigen por el Decreto Ley 322 y se solicitan acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel municipal, siempre cumpliendo los requisitos conforme a la legislación.

Artículo 426 : Las personas naturales o jurídicas que poseen Licencia de Obra inician la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y cumplen el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas; cualquier modificación se concilia con la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

Artículo 427: Tanto la Licencia de Obra como el proyecto aprobado y demás documentación se mantienen en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

-Requisitos para la tramitación de certificados de habitable/utilizable.

Artículo 428: Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física Municipal o Provincial para lo cual se requiere los avales correspondientes de los organismos implicados

-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 429: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, requieren de consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar.

-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 430: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requiere de:

- a) Los estudios de microlocalización se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes cuentan con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos se someten 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 por la Comisión de Monumentos según proceda.



- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someten a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física.
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes se consultan al CPHE y el CITMA.

-Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 431: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en el Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

Artículo 432: Además, a continuación, se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Decreto 327, resolución 74 donde se abordan las Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Acuerdo No. 181-XI /2005 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Cienfuegos, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- Decreto 21 de 1897, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.
- Decreto-Ley 358
- Decreto-ley No 322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de la Planificación Física...
- Documento sobre modificaciones a la Ley General de la vivienda.
- Instrucción del presidente del Instituto de Planificación Física/Octubre-2014.

CAPITULO 6. GLOSARIO DE TERMINOS.

A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados.

Acción constructiva: Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificaciones, y que están definidas por la Ley Nro. 65 " Ley General de la Vivienda" de 23 de diciembre de 1988; Decreto Ley 322 del 31 de julio de 2014, modificativo de la Ley General de la Vivienda, así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:

Obra nueva: Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

Ampliación: Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

Unificación: Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

División. Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente y no afecte la arquitectura de la edificación.



Reposición. Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

Demolición. Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Acción Urbanística: Obras o intervenciones constructivas en las áreas urbanas en sus diversas escalas. Estas son las siguientes:

A escala urbana

Renovación: Transformación planificada del medio urbanizado.

Remodelación: Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y la nueva construcción en las áreas liberadas.

Reanimación: Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

Refuncionalización: Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

Rehabilitación: A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y las relaciones adecuadas entre ellos.

Completamiento o saturación: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Nueva urbanización: Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

Erradicación: Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en un área ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina si será erradicada y urbanizada totalmente, o dedicada a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

A escala arquitectónica

Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

Rehabilitación: Conjunto de acciones que permiten rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

Acera: Parte de vía destinada a la circulación de peatones en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.

Antepecho: Pretil que se pone en sitios altos y peligrosos (balcones, etc.) de las edificaciones.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio ambiente natural requieren de especial protección por parte de las autoridades y entidades competentes, según lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.

Autopistas: Vía especialmente construida y señalizada como tal para la circulación rápida de automóviles, no cruzada a nivel por vías férreas o de otro tipo y a las que tienen acceso directo las zonas circundantes ya que ello se hace a través de vías auxiliares salvo determinados lugares o con carácter temporal, tienen calzadas separadas entre sí por una franja divisoria o por otros medios.

Autorización: Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no está comprometido en la licencia de construcción.



Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Calles: Vías destinadas al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos.

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 y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Son los documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra que demuestran que éstas se realizaron de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.

Cierre de portales: Acción constructiva para convertir los portales en habitaciones mediante paredes de mampostería. También puede hacerse con rejas como medio de protección.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre esta y la calzada, o entre el separador y la calzada.

Cuadrícula Urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados "manzanas".

Delimitación de portales: Acción que se realiza para evitar o mitigar el acceso o tránsito de personas. Puede realizarse mediante cercados o colocación de elementos como bancos, macetas, jardineras, estantes, etc.

División (desglose): Los propietarios de una vivienda tendrán derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan. Las dimensiones y requisitos se adecuarán a las regulaciones de la construcción RC1107 de diciembre de 1986 "Vivienda por esfuerzo propio en los núcleos urbanos. Requisitos de proyecto"; y otros de las normas y la legislación vigente.

Guardavecinos: Lindero límite entre dos balcones o parte de dos edificaciones, generalmente contruidos por rejas metálicas ornamentales y terminaciones punzantes.

Jardín Frontal: Espacio situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a abastecimiento de áreas verdes y plantas.

Licencia de Construcción (Licencia de Obra): Es el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización y acción constructiva en cuestión.

Línea de Construcción: (Línea de edificación): Es la alineación de parcelas Urbanísticas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas Urbanísticas (lotes, fincas Urbanísticas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.

Medianerías: Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas, las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes colindantes.

Paredes medianeras: Son las paredes comunes a dos edificaciones. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino. .

Paredes contiguas: Es una de las formas que adquieren las medianerías o paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener determinada separación,



Paredes colindantes: Muro que toca el límite del terreno vecino, o sea, él límite de propiedad perteneciente a la propiedad de cada edificación.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Municipal o 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, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones; y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados.

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 Nro. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas y 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.).

Parcela: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación). De no contar edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía (parterre interior o contraparterre).

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

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, y forman parte de la superficie descubierta.

Portal libre de uso público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permiten 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.

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 las edificaciones.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen a la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los artículos 21 y 24 de la Ley Nro. 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda"; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección de envases y cuencas de agua subterránea, entre otras.

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, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.

Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos.

Separador de la vía/ Separador central: Parte de la vía que separa sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta.

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.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un porcentaje de la misma entre 15 % y 50 % de acuerdo a las diversas tipologías de la Ciudad, y está representada por los patinejos, patios interiores, jardines frontales, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

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 con el fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos; tales como la reutilización de sustancias; el enterramiento sanitario; la elevación de torres y chimeneas; la construcción de trampas de grasas, lagunas de oxidación y plantas de tratamiento complejas; empleo de agentes y sustancias químicas o medios biológicos para neutralizar o hacer inocuos los productos nocivos; entre otros.

Unificación: Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, donde las personas que las habitan desean vivir juntas, unificando las mismas con previa licencia de obra.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

Vista: Es toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente con más o menos facilidad fuera de las edificaciones en que se practique.

Vista Recta: Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria.

Vista oblicua: Es cuando los rompimientos se practican en la pared formando ángulo mínimo de 90 grados con dicha línea.

Servidumbre: Es una obligación impuesta sobre un inmueble a beneficio de otra perteneciente a distintos dueños.

-Predio dominante es el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre.

-Predio sirviente es el que sufre la servidumbre.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

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 y que son diferenciadas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

BIBLIOGRAFIA.

- Instrucción Metodológica. Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. MsC. Arq. Ibis M. Menéndez. Marzo/2013
- Regulaciones Urbanísticas del Vedado. 2007
- Regulaciones Urbanísticas de la Habana Vieja. 2009
- Resumen de Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico de la Habana
- Regulaciones Urbanísticas de Ciudad Cienfuegos 2014
- Documento de Regulaciones; Municipio Abreus.
- Documento de Vallas y Ordenanzas; Municipio Abreus.
- Plan General de Ordenamiento Urbano; Municipio Abreus.

