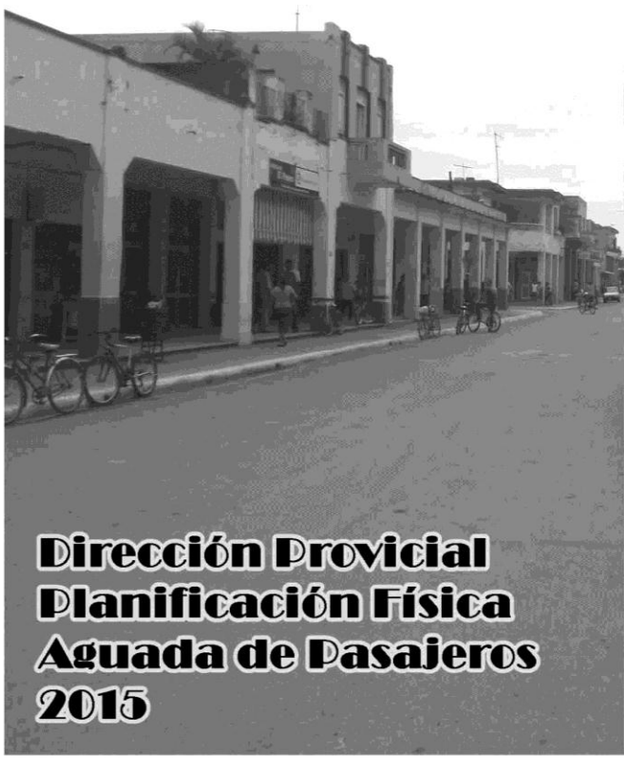
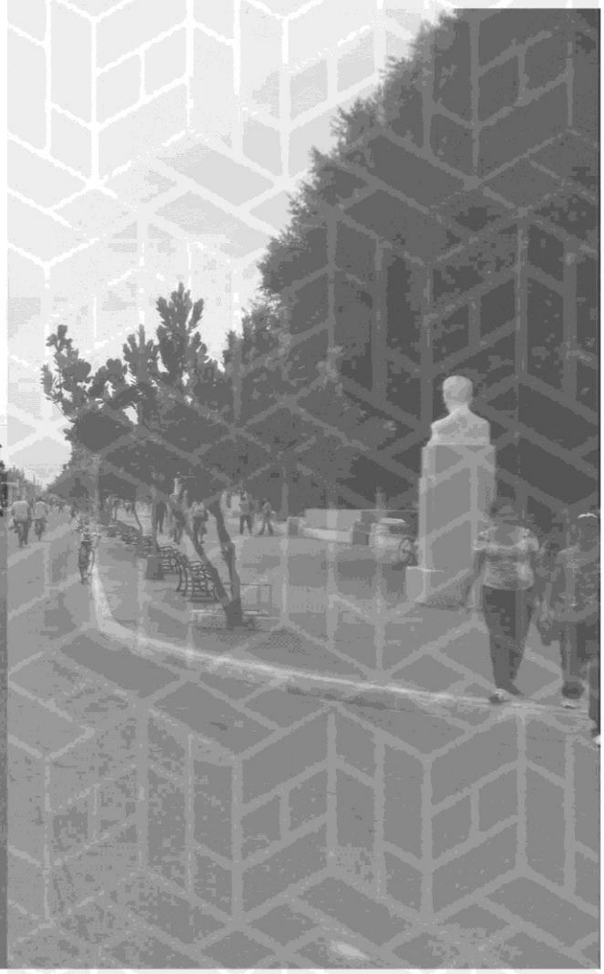
Regulaciones Urbanas





Dirección Provicial
Planificación Física
Aguada de Pasajeros
2015

ÍNDICE.

Temáticas	Página
Introducción	1
• Estrategia y Plan General	2
Capítulo 1. Descripción del Asentamiento	3
• Sección Primera. Derrotero de Aguada	2
• Sección Segunda. Caracterización General del Asentamiento	4
Capítulo 2. Caracterización de las Regulaciones	5
• Sección Primera. Regulaciones Urbanísticas	5
• Sección Segunda. Premisas Conceptuales	5
• Sección Tercera. Regulaciones Generales de Intervención	6
• Sección Cuarta. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana	6
• Sección Quinta. Regulaciones Especiales	6
Capítulo 3. Regulaciones Generales de Intervención Urbanística.	6
• Sección Primera. Calidad del Medio Ambiente	6
• Protección y preservación patrimonial.	8
• Sección Tercera. Estructura urbana.	8
• Sección Cuarta. Alturas y puntales.	9
• Sección Quinta. Aleros.	9
• Sección Sesta. Marquesinas y Toldos.	9
• Sección Séptima. Balcones y salientes.	10
• Sección Octava. Barreras Arquitectónicas.	10
• Sección Novena. Espacios públicos, semipúblicos y privados.	10
• Sección Décima. Jardines y portales privados	11
• Sección Oncena. Cercas	11
• Sección Duodécima. Escaleras.	12
• Sección Décimo tercera. Rejas.	12
• Sección Décimo cuarta. Pinturas	12
• Sección Décimo quinta. Relaciones de vecindad.	13
• Sección Décimo sesta. Garajes.	15
• Sección Décimo séptima. Ranchones.	15
• Sección Décimo octava. Aspectos higiénicos ambientales y de ornato público.	15
• Sección Décimo novena. Uso de suelo.	16
• Sección Vigésima. Demoliciones.	17
• Sección Vigésima primera. Intervenciones constructivas.	17
• Sección Vigésima segunda. Ciudadelas y cuarterías.	18
• Sección Vigésima tercera. División y unificación de viviendas.	18
• Sección Vigésima cuarta. Construcción en Azoteas.	19
• Sección Vigésima quinta. Carteles y señalizaciones.	20
• Sección Vigésima sesta. Servicios por cuenta propia	21
• Sección Vigésima séptima. Redes hidrosanitarias.	22
• Sección Vigésima octava. Redes Eléctricas y de Infocomunicaciones.	22
• Sección Vigésima novena. Viales.	22
• Sección Trigésima. Vías férreas.	23
Capítulo 4. Regulaciones Específicas de Intervención Urbanística.	23
• ZR Zona Residencial Centro Histórico	23
• ZR Zona Residencial e Intermedia.	25
• ZR Zona Residencial Periférica.	26
• ZR Zona de Edificios Multifamiliares.	29
Capítulo 5. Regulaciones Especiales.	30
• ZND Zona de Nuevo Desarrollo.	30
• ZEP Zona de Espacios Públicos (Áreas Deportivas, Recreativas)	32
• ZP Zona de Producción.	33
Capítulo 6. Procedimientos.	34
▪ Solicitudes y Trámites	34
▪ Aprobación de Uso de Suelo, Autorizaciones y Licencia de Obra	37
▪ Entidades y Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación	38
▪ Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo	39
Capítulo 7. Glosario de Términos.	39
Bibliografía.	43

Dirección Municipal de Planificación Física.	**REGULACIONES URBANÍSTICAS AGUADA DE PASAJEROS**	
	PRODUCTO: Actualización de las Regulaciones Urbanísticas. Cabecera Municipal de Aguada de Pasajeros. **ORGANISMO:** IPF **ENTIDAD:** DPPF Cienfuegos	**VERSIÓN:** 1 **REVISIÓN:** 1
SERVICIO CON LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS Y DE CALIDAD ESTABLECIDOS EN EL SPF		

INTRODUCCIÓN.

Las Regulaciones Urbanísticas se basan en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico y expresan una potestad normativa propia, por lo que constituyen una norma autónoma que se deriva de una capacidad de configuración u ordenación territorial.

Además, sirven de manera directa para controlar y mantener un asentamiento humano funcional y acogedora capaz de preservar todos sus valores históricos, culturales, sociales, económicos y medioambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de su arquitectura y belleza.

Con el objetivo de disponer en el asentamiento Aguada de Pasajeros de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar la imagen urbana y arquitectónica del mismo, 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.

El presente trabajo constituye la actualización de dicho documento debido a la evolución y crecimiento del asentamiento hasta la actualidad.

Las presentes Regulaciones Urbanísticas se basan en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) de la cabecera municipal y constituyen el soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del mismo.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD
El Plan General de Ordenamiento Urbano establece entre sus principales líneas estratégicas:

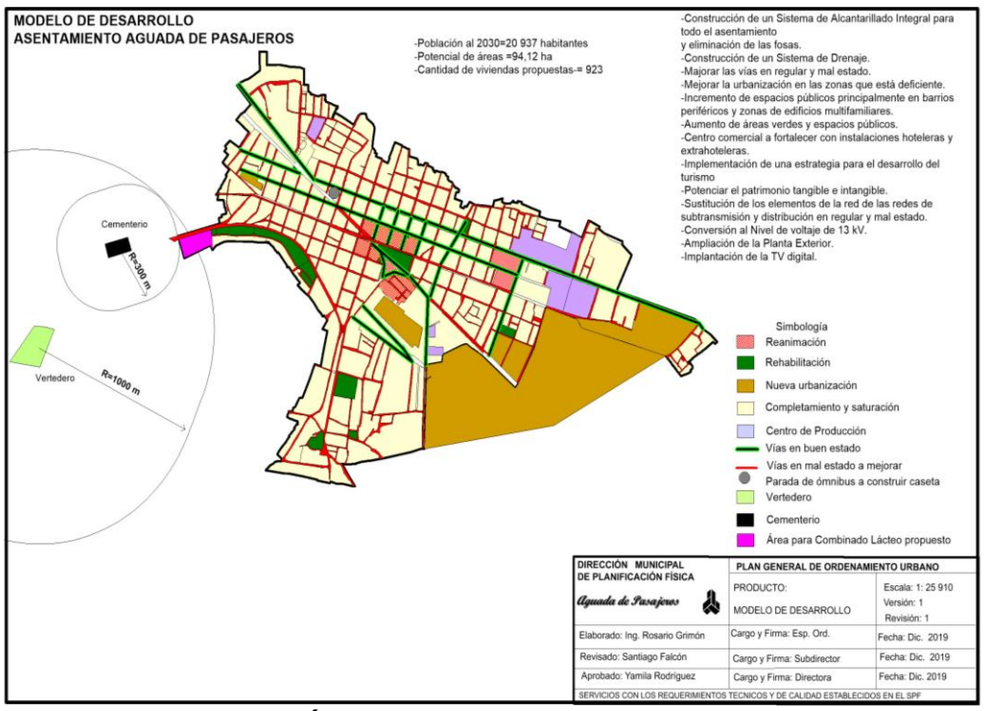
1. Preservar la identidad local
   - Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa local, un uso optimo de las instalaciones y espacios públicos para lograr un desarrollo de la cultura, recreación, deporte y ocio atractiva y permanente, que rescaten la identidad local a través del destaque las tradiciones territoriales y nacionales como fuente de satisfacción local, de ingreso y oferta.
   - Desarrollar y aplicar un plan de conservación, mantenimiento y reparación a recursos construidos: viviendas, servicios, instalaciones sociales, espacios públicos, administrativos e industriales que contribuyan a fortalecer la identidad local, así como la construcción de viviendas por esfuerzo propio.
   - Mejorar progresivamente la cultura urbanística y por ende la imagen de la ciudad.

2. Elevar las condiciones de vida de la población, aprovechando sus potencialidades endógenas
   - Elevar la calidad de vida con el completamiento y reconstrucción de vías urbanas, el mantenimiento, rehabilitación e incremento de los espacios públicos y las áreas verdes.
   - Garantizar la infraestructura necesaria que prepare para enfrentar el proceso de envejecimiento de la población.

- Implementar adecuadamente el sistema de recogida, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos, así como los desechos peligrosos e industriales comunes.
- Rehabilitación de las redes técnicas.
- Impulsar, priorizar, mejorar y mantener el sistema ferroviario.

3. Logar un desarrollo económico y social sustentable.
   - Mantener y diversificar los programas de autarquía en el territorio.
   - Incentivar las industrias locales, posibilitando el desarrollo de producciones artesanales y la fabricación de bienes de consumo en pequeña escala para un aprovechamiento de los recursos endógenos.
   - Incremento de capacidades de alojamiento y extrahotelera.

4. Elevar la calidad ambiental, propiciando los esfuerzos hacia lograr un equilibrio en el aprovechamiento, protección, conservación y rehabilitación de los recursos.
   - Fomentar las áreas verdes, espacios públicos y las urbanizaciones.
   - Realizar un manejo adecuado de los suelos.
   - Minimizar los factores de peligro, vulnerabilidad y riesgo, teniendo en cuenta los agravantes del Cambio Climático y el Decreto 212.
   - Preservar las áreas no Urbanizables.
   - Lograr el aumento del coeficiente de utilización del suelo
   - Elevar la Educación Ambiental de la Población.



CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Caracterización del Asentamiento.

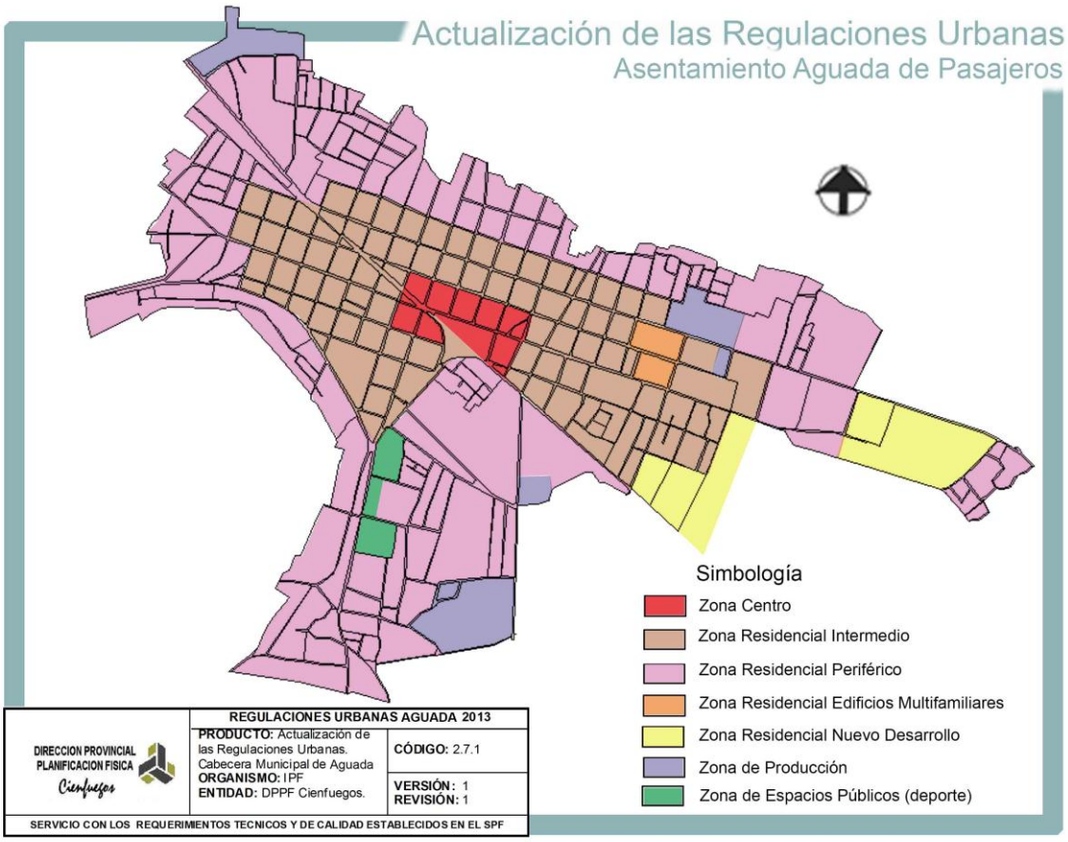
Según las investigaciones que sustentan la historia local, Aguada se formó por poblamiento espontáneo en tierras del antiguo Mayorazgo de Yaguaramas, propiedad de la familia de Antón Recio y Morales, por entonces, una hacienda comunera.
Realmente no existen fuentes escritas fehacientes sobre la fundación de lo que es hoy Aguada de Pasajeros, lo cual ha dado motivos para el surgimiento de muchas leyendas, cuentos e hipótesis al respecto.

Datos de archivo sitúan las primeras noticias de su fundación por años 1778 y 1800 y refiere que hacia el año 1860, existía un pequeño caserío en el lugar conocido por Palmarejo, el cual estaba a medio kilómetro del actual pueblo y en el lugar de su

fundación ocupaba una extensión territorial de 4 mil 48 Km^2, incluida la Ciénaga de Zapata.
La cabecera municipal Aguada de Pasajeros, pueblo urbano de primer orden, del mismo nombre que el municipio, situado a 20,0 m de altitud con una extensión superficial de 2,64 Km^2, se ubica en la porción oeste de la provincia Cienfuegos a 70 Km. de la cabecera provincial.
Se ha desarrollado de forma desigual con respecto al Sistema de Asentamientos, a ella se han destinado los mayores recursos, condición que se ha reforzado a partir del fortalecimiento de su sistema de servicios, principalmente instalaciones de nivel superior durante los últimos años. Estas condiciones determinan importantes relaciones en cuanto a servicios y empleo entre la cabecera y el resto de los asentamientos más cercanos, afianzando tendencias de crecimiento a través de los principales corredores viales que la conectan con estos territorios.
Aguada de Pasajeros, cabecera municipal posee una población de 16307 habitantes representando el 51,2% de la población del municipio. Abarca un área total de 2,64 Km^2 donde se localizan 7939 viviendas para un índice de 2,05 hab/viv.
Las manzanas que conforman el centro urbano poseen un trazado rectangular, no siendo así hacia la periferia donde las manzanas son irregulares y no existe buena organización urbanística.
El asentamiento cuenta con redes de alumbrado público y acueducto, estando estas últimas en mal estado conjuntamente con el sistema de evacuaciones de residuales para la zona La Federal y La Comunidad.
En la cabecera municipal no se localizan soluciones de drenaje, aunque existen algunos elementos que dan solución parcial a la evacuación de los escurrimientos, solamente existen zanjas de drenaje. Todas estas zanjas se encuentran en mal estado, por lo que requiere de limpieza y mantenimiento periódicamente para su buen funcionamiento.
Debido a las características físico geográficas del territorio y con un relieve totalmente llano, existe vulnerabilidad de zonas inundables en áreas al norte del asentamiento en épocas de intensas lluvias por rompimiento de la cortina de la micropresa Perseverancia.

Sección segunda: 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 Urbanístico fueron determinadas las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

ZR Zona Centro.
ZR Zona Residencial Intermedia.
ZR Zona Residencial Periférica.
ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.
ZND Zona de Nuevo Desarrollo.
ZP Zona de Producción.
ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas).



CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.

Sección Primera: 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 PGOU de Aguada.
Se realizan con el objetivo de conformar el conjunto de determinaciones que integran las regulaciones del ordenamiento urbanístico, 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.

Objetivo General.
Perfeccionar las regulaciones del ordenamiento urbanístico en el Asentamiento de Aguada de Pasajeros, 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.

Objetivos Específicos.
- Normar el contenido, estilo, redacción y expresión de las Regulaciones Urbanísticas.
- Organizar el proceso de trabajo para lograr documentos completos que abarquen el universo de situaciones que puedan presentarse.
- Incorporar gráficos, tablas, imágenes, que ayuden a la comprensión de las regulaciones.

Sección Segunda: 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 urbanístico, 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

Sección Tercera: 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, mobiliario urbano y servicios por cuenta propia. Constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial a todas las zonas y sectores del asentamiento independientemente de la tipología urbana y arquitectónica.

Sección Cuarta: 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.

Sección Quinta: 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 obra, autorizaciones y usos temporales del suelo; 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 Dirección Municipal de Planificación Física 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 URBANÍSTICA

I. Calidad del medio ambiente
-Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: No se construyen, amplían, ni remodelan industrias, almacenes, talleres u otras instalaciones (criaderos de palomas, cuartones para guardar caballos, etc.) que implican algún grado de peligrosidad o contaminación al medio, en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

Artículo 2: No se ubican actividades que generan contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, ni aquellas que son incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 3: Toda actividad que genera sonidos, tanto de personas naturales como jurídicas, cumple con los requisitos acústicos dentro de los inmuebles, de forma tal que no se afecta el entorno circundante.

Artículo 4: La Dirección Municipal de Planificación Física emite autorización para obras de construcción que implican una alteración de la topografía del terreno y es responsabilidad del ejecutor garantizar un adecuado drenaje de modo que no se afectan la vía pública ni los predios colindantes.

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

Artículo 6: La ejecución de obras destinadas a embalsar, desviar, controlar, obstruir, drenar o infiltrar aguas en el manto subterráneo requieren autorización.

Artículo 7: Las franjas que rodean cauces fluviales se siembran de árboles de forma que la cobertura forestal garantiza la protección contra la erosión y el asoleamiento; en todos los casos se mantiene la vegetación natural y se realizan los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

Artículo 8: En las zonas de producción no se construyen, amplían ni remodelan las instalaciones industriales que no tienen soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes que afectan el medio ambiente.

-Territorios aledaños a objetos hídricos.

Artículo 9: Las acciones de construcción en las fajas de protección de ríos y arroyos se ejecutan a 30.0 metros a ambos lados de sus riberas.

-Vertederos y desechos

Artículo 10: Los escombros y desechos sólidos se vierten en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

Artículo 11: No se ejecuta ninguna acción constructiva en un radio de 500 m del área del vertedero.

Artículo 12: No se queman desperdicios ni desechos en los espacios públicos.

-Cementerios.

Artículo 13: La faja protectora del cementerio es de un radio de 300 m, y se incluye dentro de la misma una zona arbolada.

-Áreas Verdes.

Artículo 14: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro incluye un estudio detallado de área verdes.

Artículo 15: En zonas urbanas no se siembran árboles frondosos y de raíces superficiales que afectan las aceras y los inmuebles.

Artículo 16: No se afectan las áreas verdes existentes en el asentamiento y cualquier modificación es autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 17: No se afectan las áreas de parques y espacios públicos arbolados.

Artículo 18: La siembra de todo tipo de árboles, arbustivas, coberturas y césped en los espacios públicos del asentamiento se autoriza por la Dirección Municipal de Planificación Física.
No se siembran aquellos tipos de plantas, que cerca de las intersecciones de las calles o en otros lugares, obstruyen la visibilidad de los conductores de vehículos o impiden la visión de los elementos de control que regulan la circulación del tránsito.
No se siembran plantas que alteran o interrumpen las vistas o perspectivas del paisaje conveniente.

Artículo 19: La poda de árboles en los espacios públicos del asentamiento se realiza con autorización por la Dirección Municipal de Comunales.

Artículo 20: Los 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, solo se talan en situaciones de emergencia producidas por desastres, accidentes o cuando ofrecen peligro sobre viviendas, instalaciones y servicios públicos, acción que se justifica plenamente por los organismos encargados.

Artículo 21: Los jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas se mantienen en condiciones adecuadas.

II. Protección y preservación patrimonial.

Artículo 22: La Comisión de Monumentos del Municipio, conjuntamente con la Dirección Municipal de Planificación Física, aprueban las acciones a realizar sobre las edificaciones incluidas en la Lista de Monumentos Locales.

III. Estructura urbana.

-Estructura de la manzana.

Artículo 23: No se modifica la estructura urbana ni la parcelación predominante en cada manzana.

Artículo 24: No se afecta el trazado original del asentamiento y se toma como referencia la estructura original de los solares en las manzanas tradicionales.

Artículo 25: 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 26: La dimensión de las parcelas y su ocupación se corresponden con las características urbanísticas y arquitectónicas predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas, de modo que se logra un óptimo aprovechamiento del suelo, se mantienen los distanciamientos establecidos con relación a los límites de propiedad entre viviendas, los criterios de privacidad y confort, y el área mínima por vivienda establecida por la Ley General de la Vivienda.
En las parcelas que exceden los 200 m^2 solo se ocupa el 140 m^2 y en base a esta área se calcula el coeficiente de ocupación.

Artículo 27: La parcela mínima para nuevas urbanizaciones por esfuerzo propio posee un área de 150 m^2 con un coeficiente de ocupación entre el 50 y el 70% como máximo.

-Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 28: La ubicación de las edificaciones en las parcelas se condiciona por las características técnico-constructivas de las edificaciones del entorno inmediato y la zona.

Artículo 29: La edificación dentro de la parcela cumple con las medidas de los linderos.

Artículo 30: Se tratan constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupan parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

Artículo 31: Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubican hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal y cuando dan a fachadas secundarias se enmascaran con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

-Alineación de las edificaciones.

Artículo 32: Las edificaciones se alinean a través de la línea de fachada predominante en las manzanas; en 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 33: En las manzanas donde hay jardín no se modifica su área y se alinean las edificaciones a partir de éste.

IV. Alturas y puntales.

Artículo 34: Tanto las acciones de nueva construcción como de remodelación y ampliación se ajustan a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 35: Las edificaciones localizadas en esquinas, con fachada hacia dos calles de diferente categoría, toman en ambas fachadas la altura predominante en la vía de mayor categoría.

Artículo 36: La altura mínima de los puntales interiores es de 2.40 m.

Artículo 37: Se mantiene el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

V. Aleros.

Artículo 38: Los aleros y cornisas se construyen 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 evacuan las aguas sobre la propiedad colindante.

VI. Marquesinas y Toldos.

Artículo 39: La colocación de toldos se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física y tienen en cuenta los siguientes elementos:
a) El toldo fijo día y noche permanece completo (tanto armazón como cubierta).
b) El toldo desmontable, al finalizar las ventas se retira tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.
b) El toldo ubicado sobre la acera posee un saliente máximo del ancho de esta reducido a 0.25 m.

c) Se emplea estructura libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales y nunca apoya sobre la acera.
d) Los toldos se colocan a la altura del dintel de la puerta y ocupan todo el ancho del vano de la misma.
e) Los toldos se construyen de material ligero y son planos, semipiramidales o semiesféricos y según su posición verticales, inclinados u horizontales, siempre a partir de una altura mínima de 2.35 m sobre el nivel de la acera.
f) Los toldos se mantienen limpios.

VII. Balcones y salientes.

Artículo 40: La longitud máxima del vuelo o profundidad de los balcones es de 0.60 m en

Artículo 41: Los balcones donde existe medianería se ejecutan continuos, incomunicados con guardavecinos o separados como mínimo a 0.55 m del eje del muro medianero.

VIII. Barreras Arquitectónicas.

Artículo 42: Referido a la eliminación de Barreras Arquitectónicas se tiene en cuenta lo siguiente:
a) No se ubican objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.
b) Las rejillas y registros no sobresalen la rasante del piso.
c) Las escaleras no sobrepasan la línea de fachada ni obstaculizan la circulación.
d) No se realizan cortes verticales en aceras, tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.
e) La ejecución de ejecución de rampas para salvar desniveles en exteriores requiere aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.
f) El pavimento de piezas modulares se ejecuta sin desniveles con juntas menores de 10 mm evitando el césped entre las mismas.
g) En las áreas verdes no se siembran plantas 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.

IX. Espacios públicos, semipúblicos y privados.

Artículo 43: La ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública, requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 44: No se colocan canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios u otros elementos en la vía pública, que se convierten en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones y disminuyen la visibilidad entre éstos y él tránsito de vehículos.

Artículo 45: No se colocan elementos o mobiliario urbano que dificultan la circulación en espacios públicos (aceras y portales de uso público) como macetas de plantas ornamentales, jardineras, aires acondicionados, cabinas telefónicas, rejas, puertas de garajes, escaleras u otros.

Artículo 46: En planta baja de toda edificación, ya sea ésta destinada a viviendas, comercio, usos públicos, garaje, industria, almacenes u otro, cuando su fachada está directamente hacia la acera, las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble, nunca hacia la acera o calle.

Artículo 47: Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras, o cualquier otra área pavimentada no concebida para tales fines.

Artículo 48: El cierre de calles sólo para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos requiere de autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 49: No se vierten aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

X. Jardines y portales privados

Artículo 50: No se modifica el área de jardín cuando éste constituye un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 51: Se afecta parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no existe otra solución y no se interrumpen las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 52: La extensión de las franjas de portales depende de las características, dimensiones y tipologías específicas predominantes en cada manzana o zona.

Artículo 53: Se amplía el espacio de portal o jardín cuando se mantiene la alineación y se ejecuta una variante de proyecto que no afecta la estética general de la edificación y no se producen afectaciones a colindantes.

Artículo 54: Los portales de uso público no se cierran, y sólo en caso de necesidad lo aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física.

XI. Cercas

Artículo 55: Se ubican los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredita el área.

Artículo 56: 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 garantizan transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, celosías u otras soluciones adecuadas a las características arquitectónicas de la edificación).

Artículo 57: En los laterales, a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondos se construyen tapias o muros ciegos con altura de 1.80 a 2.00m como máximo cuando no se afecta la ventilación o iluminación a vecinos colindantes.

Artículo 58: 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 59: 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 60: 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 61: Los cercados no obstruyen la libre evacuación de las aguas pluviales y en su ejecución no se emplean materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales o vehículos.

XII. Escaleras.

Artículo 62: Las escaleras se ubican dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.

Artículo 63: Las escaleras no se ubican sobre los espacios públicos o semipúblicos (aceras y portales de uso público).

Artículo 64: 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 de la edificación.

Artículo 65: No se mantienen visuales desde escaleras hacia colindantes, para lo cual se ejecuta de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 66: Se ejecutan escaleras con cargas hasta el eje del muro medianero a través de convenio mutuo entre los implicados.

Artículo 67: La construcción de escaleras o saltillos de acceso se construyen hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

Artículo 68: Todas las escaleras se construyen con barandas que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y se fijan sólidamente.

Artículo 69: Se emplean materiales como hormigón armado, metales, madera u otros resistentes.

XIII. Rejas.

Artículo 70: En la zona de centro no se colocan rejas que excedan la altura de 1,20m en portales.
No se eliminan o cortan rejas de ventanas para convertirlas en puertas, tampoco se modifica su diseño original.

Artículo 71: Las rejas que se colocan, no abren hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 72: 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.

XIV. Pinturas.

Artículo 73: La aplicación de pintura exterior de viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, en la zona de centro, requiere aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 74: No se aplica pintura de forma individual a la fachada de una vivienda que forma parte de un mismo lote constructivo**;** si el lote constructivo se encuentra el en el Centro, la Dirección Municipal de Planificación Física evalúa la propuesta de color.

Artículo 75: No se aplica individualmente pintura al exterior de los edificios multifamiliares, tampoco a elementos de carpintería o herrería).

Artículo 76: Cuando se aplica pintura sobre los rótulos de las calles, placas con los números de las edificaciones, señales de tránsito, jardineras, carteles, ni sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo son objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 77: No se aplica pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

XV. Relaciones de vecindad.

Artículo 78: Ninguna persona natural o jurídica efectúa obra alguna en fachadas o fondos de uso común con sus vecinos sin su consentimiento.

Artículo 79: 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 80: Las personas naturales o jurídicas que ejecutan una edificación, construyen sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caen sobre su propio suelo y no sobre el del vecino.

Medianería.

Artículo 81: Los vecinos cuyas propiedades tributan a paredes medianeras, las conservan, reparan y hasta reedifican y costean la reconstrucción de las mismas.

Artículo 82: 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 83: No se arrima a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que puedan perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

Artículo 84: Los propietarios de una pared medianera pueden hacer uso de ella o ejecutar sobre ella acciones constructivas proporcionalmente a su derecho (50%), siempre que estructuralmente sea posible, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos

Artículo 85: En las paredes medianeras no se hace molduras, cornisas, ni salidas hacia el lado vecino, las soluciones pluviales de las edificaciones serán dentro de su límite de propiedad**.**

Artículo 86: 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.

Artículo 87: Siempre que una pared medianera se encuentre en mal estado y no ofrezca seguridad, debe demolerse. Las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

-Vistas y Luces.

Artículo 88: Se abren ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, que miran hacia el inmueble abierto o cerrado del vecino si, desde el límite de propiedad que lo separa a la pared donde aquellas se abren existe una distancia intermedia de 2.20 m, es decir 1.10 m a partir de cada límite de propiedad del terreno.

Artículo 89: Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida (2.20m), 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.

Artículo 90: Se abren ventanas de vistas rectas, balcones u otros, que miran hacia la propiedad del vecino colindante cuando existe el distanciamiento establecido de 1.10 m y se construye un muro con altura mínima de 1.80 m en el límite de propiedad.

Artículo 91: Si la distancia entre la pared y el límite de propiedad del vecino es menos de 1.10 metros, solo se abre ventanas de luces a partir de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 92: Se abren ventanas de simple vista entre edificaciones colindantes sin muro divisorio o tapia entre ellas, si existe una distancia no menor de 2.20m y las mismas no pueden coincidir unas frente a otras, o sea, que tienen que ser oblicuas con una distancia horizontal mínima de 0.85m.
Para abrir nuevas ventanas en la planta alta de edificaciones medianeras de viviendas u otro uso con visuales hacia pasillos laterales o patios interiores de las edificaciones de la planta baja, estas sólo pueden ser de luces a 1.80m del nivel de piso terminado.

Artículo 93: Si una pared del vecino colindante rebaja su altura, o sus ventanas pretenden ser bajadas, sólo se autorizan a una altura tal que no permita visuales hacia el inmueble vecino, a 1,80 metros como mínimo.

Artículo 94: Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces, hacia una servidumbre de paso recién establecida, permanecen, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés.
Se abre ventanas hacia una servidumbre de paso a viviendas laterales cuando la servidumbre es de ancho menor de 2.20m, solo de luces, de lo contrario se requiere carta de conformidad de los vecinos de estas viviendas.

Artículo 95: En las medianerías y por convenios mutuos de los ocupantes, se pueden abrir ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, y si están construidas por 5 o más años, se les confiere derecho de perpetuidad.

Artículo 96: 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 éste, fuerza legal en un período de 5 años.

Artículo 97: Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 98: Para la construcción de ventanas de luces en una pared contigua al inmueble del vecino, no se requiere la aprobación del mismo, pero sí la correspondiente Licencia de Obra.

-Servidumbre de Desagüe.

Artículo 99: Cuando el patio de una casa se encuentra enclavado entre otros y no es posible darle salida por la misma casa a las aguas pluviales que en éste se recogen; se requiere servidumbre de desagüe por los patios por donde es más fácil y se establece el conducto de desagüe de la forma que menos prejuicios ocasiona a la propiedad siguiente, y además se considera la pendiente natural.

Artículo 100: 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 deniega cuando el interesado posee área suficiente para la construcción de una de una fosa, tanque séptico u otro para la colección de sus residuales.

-Servidumbre de Paso.

Artículo 101: Todo propietario que autoriza 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 la servidumbre de paso.

Artículo 102: El establecimiento de accesos no previstos desde su inicio a una servidumbre de paso se condiciona al convenio por escrito entre los usuarios.

Artículo 103: La servidumbre de paso se realiza por el punto menos perjudicial al predio sirviente, el ancho mínimo es de 1.20m.

Artículo 104: Para la construcción o reparación de cualquier edificación, se pasan los materiales por la propiedad ajena o se colocan en la misma andamios u otros objetos para la obra, con el consentimiento del dueño.

XVI. Garajes.

Artículo 105: Los garajes se ejecutan siempre dentro del límite de propiedad de manera independiente, como ampliaciones o contiguos a las viviendas, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 106: En terrenos estatales sólo se construyen garajes con dimensiones de 3.00 m de ancho por 5.00 m de profundidad como mínimo, lo cual se evalúa de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 107: Se autoriza garaje sobre terrenos de tenencia estatal en zonas de edificios multifamiliares y otras áreas del asentamiento serán siempre con uso temporal, el cual tendrá que ser renovado cada 2 años y aprobado por el Consejo de Administración Municipal.

Artículo 108: Se ejecutan garajes adecuados en cuanto diseño, color y materiales de acuerdo a la tipología constructiva y arquitectónica de las edificaciones de su entorno.

Artículo 109: No se ejecuta garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.

Artículo 110: Las puertas de garajes en ningún caso abren hacia los espacios públicos, las cuales pueden ser pivotantes o abatibles hacia arriba.

Artículo 111: No se rompen las aceras ni se construyen elementos en las mismas para facilitar el acceso de los autos a los garajes (rampas), en la zona de centro y en las vías principales, de manera que se evitan las barreras arquitectónicas y la interrupción del tránsito peatonal.

XVII. Ranchones.

Artículo 112: Se construyen ranchones en áreas cuyas características urbanísticas los conciben, se ejecutan asociados a la vivienda dentro de los límites de propiedad legales, se integran estéticamente a la edificación y la zona, emplean estructuras abiertas y ligeras, visibles o no desde los espacios públicos, y el proyecto requiere la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

XVIII. Aspectos higiénicos ambientales y de ornato público.

Artículo 113: 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 114: 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 115: 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 116: La basura, desechos sólidos, objetos u otras sustancias que atentan contra la higiene y el ornato público se depositan en los cestos, bidones o lugares creados para ello, nunca en los espacios públicos.

Artículo 117: No se perfora aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

Artículo 118: No se depositan o mantienen en la vía pública, bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura, fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido al efecto.

Artículo 119: Los vecinos y administradores de unidades y dependencias estatales y privadas, son responsables de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

Artículo 120: No se acumulan materiales en corrales, patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, si su distancia al lindero correspondiente no es mayor de 2.20 m.

XIX. Uso de suelo.

Artículo 121: Se cumplen las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado con relación al uso del suelo actual y propuesto: residencial o de viviendas, de producción, servicios, espacios públicos, áreas verdes e infraestructuras técnicas.

Artículo 122: 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 123: 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 ubican, inmediatamente después de terminada la misma.

Artículo 124: Toda persona natural o jurídica requiere de una autorización para disponer 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.

Artículo 125: 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 o peatonal.

Artículo 126: Solo se utiliza para la agricultura urbana las áreas determinadas como suelos no urbanizables en el Plan General de Ordenamiento Urbano que así lo permiten.

Artículo 127: 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 128: No se utilizan 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 para la actividad residencial, de servicios u otras y no comprometidos con inversiones.

Artículo 129: 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 130: La colocación de tanques de agua en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano requiere de aprobación.

Artículo 131: Los puntos de venta en los organopónicos, se construyen con materiales que proyectan una buena imagen.

Artículo 132: Los organopónicos se limitan con cercado perimetral de una altura de 1,20 m y el diseño se realiza con una estética adecuada que no desvaloriza la imagen urbana.

Artículo 133: No se autoriza la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 358 dentro del límite urbano.

XX-Demoliciones.

Artículo 134: La Dirección Municipal de Planificación Física autoriza las acciones de demolición a la persona natural o jurídica, quien se responsabiliza con todos los perjuicios que se deriven de las mismas.

Artículo 135: Las acciones de demolición contemplan los siguientes aspectos:
a) Cuando la demolición es parcial no se afectan las edificaciones colindantes, la vía pública ni la propia edificación.
b) Las acciones de demolición a una pared medianera se realizan con la aprobación del vecino colindante
c) Los escombros producto de la demolición no se arrojan directamente a la vía pública y en el caso de realizarla en altos, se emplean medios mecánicos, canalizaciones u otros.
d) El acopio de los escombros se realiza en contenedores o espacios habilitados al efecto y se retiran en menos de setenta y dos horas.

Artículo 136: No se depositan o mantienen en la vía pública, materiales, escombros, o desechos generados por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra en los elementos componentes de la propia vía pública.

Artículo 137: La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) sólo se realiza excepcionalmente, para ello se deja espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular y se cumple lo siguiente:
a) Dicho depósito se hace durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
b) Los ejecutores mantienen los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos, sólo cuando no existe otra posibilidad de almacenamiento, en cuyo caso se sitúan y protegen convenientemente, y poseen autorización del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física.
c) Las administraciones de unidades, empresas, inversionistas y los vecinos que ejecutan obras de demolición, recogen los desechos generados y los depositan en los lugares expresamente destinados para su disposición final, microlocalizados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 138: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición quedan visibles desde un espacio público, se reparan y pintan convenientemente, de esta forma no afectan el ornato público.

XXI- Intervenciones constructivas.

Artículo 139: No se rehabilitan o reponen las viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas urbanísticamente.

Artículo 140: Se amplían en planta alta de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y si la estructura resulta adecuada.

Artículo 141: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación, rehabilitación y ampliaciones mantienen la alineación de fachadas existente en el entorno inmediato, así como la altura y las características urbanísticas y arquitectónicas de las edificaciones aledañas.

Artículo 142: 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, al entorno donde se ubica y a función del local.

Artículo 143: 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 144: No se ejecutan ampliaciones sobre aleros, balcones, patinejos, patios interiores ni pasillos de uso común.

Artículo 145: 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 y de acuerdo a las características predominantes en la zona.

Artículo 146: Las ampliaciones y remodelaciones forman parte integrante de las edificaciones existentes.

Artículo 147: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal, ni en laterales cuando la edificación es de esquina con visuales desde la calle, quedan enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, forma parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 148: Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana posee una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 149: Cuando las edificaciones se ubican en parcelas y terrenos de esquinas, poseen una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

Artículo 150: 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.

XXII- Ciudadelas y cuarterías.

Artículo 151: En las ciudadelas sólo se ejecutan acciones de remodelación que emplean materiales duraderos e incluyen abasto de agua, y servicios sanitarios independientes, para convertirlas en apartamentos.

Artículo 152: Las ampliaciones en altura se ejecutan de acuerdo a las regulaciones establecidas en la zona en que se encuentran, y requieren cartas de acuerdo de los vecinos cuando existe la medianería.

Artículo 153: Las intervenciones constructivas que se ejecutan en cuarterías o ciudadelas no afectan las áreas comunes ni las correspondientes a la servidumbre de paso.

XXIII- División y unificación de viviendas.

Artículo 154: La Dirección Municipal de Planificación Física aprueba las unificaciones y divisiones de viviendas que no producen afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplen los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

XXIV- Construcción en Azoteas.

Artículo 155: Las construcciones en azoteas se autorizan cuando proceden estructuralmente en correspondencia con el dictamen técnico especializado, no afectan los valores estéticos de las edificaciones, el entorno urbano, el estado técnico de la edificación ni las características del inmueble y cumplen con las regulaciones urbanísticas de la zona.

Artículo 156: Toda construcción en azotea requiere de la correspondiente Licencia de Obra y en aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requieren, las construcciones se autorizan sólo a partir de la segunda crujía de la edificación.

-Nuevas Construcciones.

Artículo 157: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación mantienen la alineación de fachadas existentes, la altura, así como la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 158: Dentro del límite urbano del asentamiento no se construyen nuevas viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.). Las construcciones con madera elaborada sólo se aprueban donde las regulaciones por zonas o sectores lo permiten.

Artículo 159: Las construcciones implantas se ejecutan a una altura exterior mínima de 2,80 m.

Artículo 160: No se afecta la vía pública ni los solares colindantes durante la puesta en marcha y explotación de una inversión.

Artículo 161: En las nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros elementos, se enmascaran en las azoteas de las edificaciones y forman parte del diseño integral del edificio.
Artículo 162: Las personas naturales o jurídicas que ejecutan una edificación, construyen sus cubiertas o tejados de manera que las aguas pluviales caen sobre su propio suelo y no sobre el suelo vecino.

-Mobiliario urbano.

Artículo 163: 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.

XXV-Carteles y señalizaciones.

Artículo 164: Para la colocación de un anuncio se presenta previo a su ejecución, un boceto del mismo que expresa su propuesta de ubicación, material a utilizar, dimensiones, texto y diseño, para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 165: El diseño posee adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías más importantes, de alto valor arquitectónico y ambiental.

Artículo 166: Los textos de los anuncios se redactan correctamente, o sea, sin errores ortográficos ni gramaticales, y expresan las costumbres, tradiciones e idiosincrasia local.

Artículo 167: Se cumplen los siguientes 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:

a) Todos los elementos anunciadores 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) Los soportes y medios portadores se ejecutan con materiales duraderos, estructuralmente resistentes y capaces de soportar a la intemperie.
c) No se fijan carteles sobre las paredes de las viviendas cuyos propietarios demuestran su inconformidad; en postes de instalaciones eléctricas, en columnas del alumbrado público, en ningún tipo de arbolado, en mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.
d) No se colocan elementos que interfieran visuales en intersecciones viales, en los espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, ni en los accesos principales o de servicio a edificaciones, así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes aéreas o soterradas.

Artículo 168: Se emplea la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios, con adecuado nivel estético, con iluminación o sin ella previo análisis y con la correspondiente autorización.

Artículo 169: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no exceden de 10 cm de espesor y se colocan a una altura mínima de 2,10 m y no se afecta al transeúnte.

Artículo 170: La colocación de rótulos o anuncios cuando se colocan perpendiculares y sobre la vía se realiza a una altura mínima de 4,5 m por su borde inferior con respecto a la rasante de la vía y su área máxima es de 3.5 m^2.

Artículo 171: La rotulación sobre toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., cubre solamente la tercera parte de su superficie.

Artículo 172: En las fachadas compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocan tanto perpendiculares a la vía como adosados, en la segunda línea de fachada y no sobrepasan un área de 1,0 m^2.

Artículo 173: Cuando los elementos anunciadores están provistos de iluminación artificial cumplen con los siguientes aspectos:
a) Se aplican las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y ornamental artística, de manera que no se produce deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
b) Los anuncios lumínicos se mantienen encendidos en horario nocturno y en caso de rotura se reparan antes de 72 horas.
c) El inversionista es el responsable del mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas.

Artículo 174: Los carteles correspondientes a los servicios privados se localizan únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

Artículo 175: Cuando expira el permiso del trabajador por cuenta propia y posee cartel o anuncio, éste pierde su vigencia y se retira.

Artículo 176: En las marquesinas de un edificio o establecimiento, sólo se coloca o inserta anuncio con el nombre el edificio o establecimiento a que pertenece.

Artículo 177: Se colocan vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, y en zonas no urbanizadas que poseen vialidad interurbana, de 3,0 a 5,0 m de la cuneta; en todos los casos se requiere consulta al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 178: La distancia entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno es aproximadamente 1.5 m y nunca mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 179: Las vallas ocupan un área máxima de 50 m^2 y se emplazan en ángulos de 30^0 con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

XXVI-Servicios por cuenta propia.

Artículo 180: Toda persona natural o jurídica que realiza una actividad comercial y/o de servicio mantiene la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

Artículo 181: No se modifican las fachadas de las viviendas o instalaciones para realizar una actividad comercial sin la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 182: La realización de cualquier actividad comercial, gastronómica o de servicio en las aceras o portales, por personas naturales o jurídicas, requieren la autorización de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 183: El emplazamiento de mostradores para la venta y las cercas provisionales a este fin en la vía pública, requieren la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 184: Las vidrieras de centros comerciales se mantienen limpias, ordenadas y con buena apariencia; y en aquellos en que se ejecutan reparaciones, cambios de decoración o están desactivados, las mismas se cubren con tela, papel o pintura removible de color apropiado y en buen estado.

Artículo 185: Las vidrieras o mostradores salientes y movibles de centros comercio o de servicio, no sobresalen más de 5 cm de su pared.

Artículo 186: Los coches y carretillas circulan en buen estado técnico e higiénico sanitario, y sus conductores mantienen adecuado aspecto.

Artículo 187: No se mantienen kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

Artículo 188: Los planos o croquis de diseño de los puntos de ventas requieren aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ser construidos.

Artículo 189: El emplazamiento de puntos de ventas no ocasiona daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde se ubican.

Artículo 190: Los kioscos de venta se ejecutan con estructuras ligeras y de fácil desmonte, agradables y llamativos, con colores alegres y gráfica adecuada.

Artículo 191: Las cubiertas se integran al punto de venta, con el uso de sombrillas o toldos, con colores que combinan con el resto de la estructura.

Artículo 192: En los lugares donde se ubica más de un punto de venta, la distancia entre ellos es de 1,50 m.

Artículo 193: Los vendedores de los puntos de venta garantizan la limpieza del área durante el horario de venta y al terminar el mismo.

Artículo 194: La actividad de los vendedores por cuenta propia se realiza sólo dentro del horario especificado en su licencia, al término del cual retiran los carros de venta o cierran los kioscos.

Artículo 195: Los carros móviles con horno se ubican a una distancia mínima de 2,00 m de las viviendas, a 0.30 m como mínimo del pavimento; y a una distancia mayor de 2.00 m entre ellos.

Artículo 196: Los vendedores por cuenta propia que realizan la actividad en viviendas no sacan mesas ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos hacia el exterior de las mismas.

XXVII-Redes hidrosanitarias.

Artículo 197: No se entroncan las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.

Artículo 198: Las nuevas instalaciones incluyen la solución de residuales, que se ubica dentro de los límites de las mismas, sin visuales desde las vías o enmascaradas y se construyen antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 199: No se construyen letrinas dentro del asentamiento.

Artículo 200: El tanque séptico con pozo absorbente como tratamiento individual a residuales líquidos se ejecuta a una distancia mínima de 5 m de la vivienda y a 15 m de fuentes de abasto de agua.

Artículo 201: Las cisternas se ubican en el patio trasero de las parcelas (dentro de los límites de propiedad), totalmente soterradas y con brocales que no sobresalen más de 0.20 m del nivel del terreno.

Artículo 202: No se construye ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, electricidad y comunicaciones.

Artículo 203: No se vierten las aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

XXVIII- Redes Eléctricas y de Infocomunicaciones.

Artículo 204: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas eléctricas y de infocomunicaciones se tienen en cuenta:
a) La distancia mínima desde el borde interior del contén hasta la parte más cercana de la estructura de la línea aérea es de 0.15 m.
b) Las líneas soterradas en zonas urbanas se colocan a 0,45 m de profundidad del nivel de la acera y a una distancia horizontal de 0,60 a 1.00 m de cualquier límite de propiedad.
c) La distancia mínima horizontal entre el conductor más cercano de una línea eléctrica y una edificación es de 1,2 m para línea de distribución secundaria, 2,44 m para línea de distribución primaria hasta 13 kV y 3,0 m para línea de subtransmisión a 33 kV.
d) No se ejecutan acciones constructivas 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.
e) Todo corredor eléctrico o de infocomunicaciones aéreo se mantiene libre de árboles o arbustos.
f) El diseño de la radio bases y gabinetes se integra arquitectónicamente a la zona donde se ubique.
Artículo 205: Los paneles fotovoltaicos se ubican en áreas que no afecten la imagen urbana.
Artículo 206: Los grupos electrógenos se ubican en áreas donde no se afecta la imagen urbana ni se producen contaminación acústica.

XXIV- Viales.

Artículo 207: Sobre las vías y aceras no circulan animales como cerdos, carneros, vacas, chivos, caballos u otros.

Artículo 208: La modificación de una vía requiere previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 209: Una persona natural o jurídica ejecuta una incisión a la vía pública sólo con previa autorización y restituye el área afectada a las condiciones iniciales, con sus propios medios y dentro del término que se le establece.

Artículo 210: Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras, o cualquier otra área de pavimentos que no se concibe para tales fines.

Artículo 211: La reparación de vehículos, equipos u otros medios en la vía pública, se ejecuta en el mínimo tiempo posible.

Artículo 212: No se ejecutan escalones y/o quicios que sobresalen del nivel de la fachada hacia la acera; las excepciones se aprueban individualmente por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 213: No se afecta el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

Artículo 214: No se dificulta el libre tránsito de la vía pública y la colocación de cualquier objeto es aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 215: No se realiza ampliación, reedificación, nueva construcción y cierre de calles sin la aprobación de la Dirección de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 216: El cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos se realiza con la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 217: No se ubican facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública; cuando es inevitable, el ejecutor requiere la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y de la Dirección Municipal de Planificación Física donde se especifican las regulaciones a cumplir.

Artículo 218: Las señales de tránsito no se afectan.

XXX-Vías férreas.

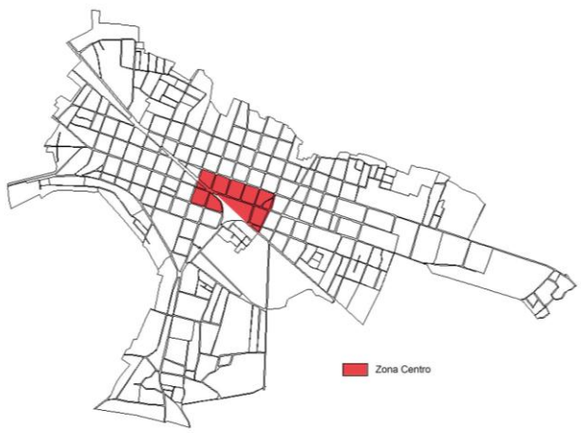
Artículo 219: La faja de protección de líneas férreas es de 7.50 metros a ambos lados del eje de las mismas.

CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.ZR Zona Residencial Centro.

Caracterización.

En esta zona existen inmuebles medianeros, en edificaciones de 1 a 2 plantas, con predominio de uso residencial, de servicios y presencia de áreas verdes, con tipología urbanística de manzanas ortogonales cerradas, tipología arquitectónica doméstica con viviendas pareadas o en tiras, tipología constructiva I y II. Existen portales de uso público, con puntales libres promedios de 4 a 5 metros con presencia o no de elementos decorativos en fachadas.
Dentro de esta zona se encuentra el centro de servicios, formado por parcelas de formas y dimensiones variables, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica y civil público del siglo XX, coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto, con viviendas en manzanas cerradas conformando una retícula. Hay presencia de edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas aislados en la retícula urbana, aceras de 1,20 y 2,00 m promedio y discontinuidad vial frecuente.

Regulaciones.
En esta zona confluyen las actividades comerciales, recreativas y residenciales, conformando el eje de centralidad del asentamiento; compuesto por 9 manzanas donde se ubica la zona comercial, la plaza recreativa y el Paseo del Prado, caracterizada por portales públicos desde la calle Aponte hasta Panchito Pérez.



Artículo 220: La medianería no se modifica, en el caso de construcciones contiguas se garantiza la continuidad exterior.

Artículo 221: En la calle José Martí y Céspedes desde la calle Aponte hasta Panchito Pérez, se cumplen las regulaciones referentes a la medianería entre viviendas e inmuebles referidas en el capítulo 3 en el acápite de relaciones de vecindad.

Artículo 222: No se cierren los portales públicos existentes en la calle José Martí y Céspedes desde la calle Aponte hasta Panchito Pérez, en el entorno de paseos, parques y plaza y se mantiene el uso semipúblico de portales en la Avenida Libertad desde Aponte hasta Céspedes.

Artículo 223: No se afectan las áreas verdes, jardines ni los demás espacios públicos.

Artículo 224: Las obras de conservación, reposición, reconstrucción, reparación, remodelación, unificación y división de viviendas no alteran los elementos estructurales ni las fachadas y requieren aprobación de la Dirección municipal de Planificación Física.

Artículo 225: Las ampliaciones en altura se ejecutan en correspondencia con las características arquitectónicas de la edificación existente en el primer nivel.

Artículo 226: Los entrepisos que se autorizan no se perciben desde el exterior.

Artículo 227: La aprobación de cesiones de azoteas requiere de definición en la ubicación de la escalera.

Artículo 228: Las construcciones en azoteas se aprueban cuando existe solución para los residuales y las escaleras no afectan la tipología constructiva existente I y II.

Artículo 229: La altura máxima exterior para las edificaciones es de 6,00 m.

Artículo 230: La altura mínima exterior para las edificaciones en las calles perpendiculares y paralelas a la calle José Martí es de 3,00 m.

Artículo 231: Se ejecutan edificaciones de 2 niveles como máximo.

Artículo 232: Las edificaciones con frente a una o más vías (esquinas con chaflanes) mantienen su tipología arquitectónica en ambos sentidos.

Artículo 233: No se otorga licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que tienen un área mínima de 25.0 m^2.

Artículo 234: Las manzanas se conforman por un reticulado ortogonal de 90 x 90 m de dimensión media.

Artículo 235: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 95 % de la parcela.

Artículo 236: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es del 1.7 % de la parcela.

Artículo 237: Las cercas se ejecutan medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se hacen por el eje divisorio de las parcelas y si la construye uno de propietarios, se ubica dentro de los límites de la propia parcela.

Artículo 238: No se prevén áreas de garaje o parqueos en las parcelas que ocupan las viviendas y en caso de existir se emplean puertas pivotantes que abren hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera para permitir la libre circulación de los transeúntes.

Artículo 239: En las vías no se prevén áreas de parqueo, sólo se estacionan los autos ligeros que autoriza la PNR.

Artículo 240: Las azoteas mantienen la misma línea de fachada y el puntal de la planta baja.

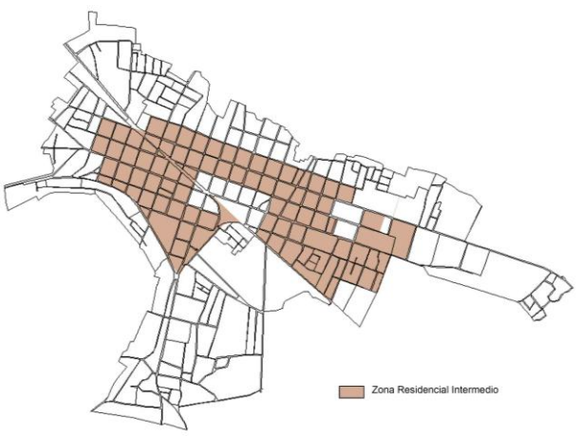
Artículo 241: Los bicitaxis se estacionan a una distancia de 3,00 m del Monumento al General Peraza, en el parque de la Avenida Libertad.

Artículo 242: No se autoriza el Trabajo por Cuenta Propia en los portales públicos de la calle Céspedes y Martí desde la calle Aponte hasta la calle Venero.

Artículo 243: No se realizan acciones constructivas que constituyan nuevas barreras arquitectónicas.

ZR Zona Residencial intermedia.

Caracterización.
Zona donde existen viviendas de 1 a 2 plantas, con un régimen de uso que por su función es residencial, con tipología urbanística de manzanas ortogonales cerradas y semicerradas, tipología arquitectónica doméstica con viviendas comunes o individuales, tipología constructiva I, II y III. Existen portales de



uso público, con puntales promedios de 3 a 5 metros.

Regulaciones.
Artículo 244: Las construcciones y reconstrucciones por reposición, así como cambios de uso que se realizan, mantienen la línea de fabricación.

Artículo 245: No se autorizan construcciones auxiliares que generan visuales desde la vía pública.

Artículo 246: Se autoriza la ejecución de ventanas entre dos edificaciones si la distancia entre ambas es 2,20 m como mínimo; si es menor la separación, se requiere documento contractual firmado por ambas partes que se incluye en el expediente de la licencia.

Artículo 247: Las nuevas construcciones mantienen la tipología arquitectónica y la correspondiente alineación con el resto de las edificaciones existentes.

Artículo 248: Las edificaciones aisladas mantienen la línea de fabricación respecto a las existentes en la manzana.

Artículo 249: Se mantiene el predominio del portal corrido o medio portal en cada manzana.

Artículo 250: En los portales de uso privado en la Avenida Libertad entre Calixto García y Aponte, se autoriza la colocación de rejas una altura de 1,20 m.

Artículo 251: La altura máxima de las edificaciones es de 5,50 m.

Artículo 252: La altura mínima de las edificaciones es de 2,50 m.

Artículo 253: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se encuentra entre el 80 y el 90 % de la parcela.

Artículo 254: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) se encuentra entre el 1,5 y 1,6 % de la parcela, para viviendas de dos niveles.

Artículo 255: Se ejecutan edificaciones con 2 niveles como máximo**.**

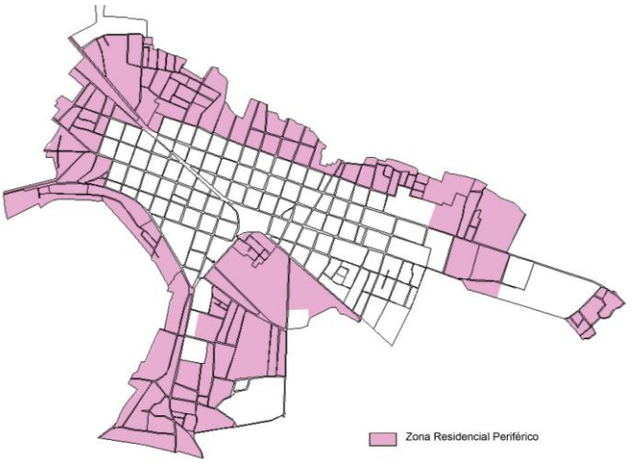
Artículo 256: Las dimensiones de las parcelas dependen de la tipología urbanística de la zona y varían en cuanto a forma y superficie dentro de un rango de 80 a 150 m^2.

Artículo 257: Las nuevas edificaciones que se construyen en parcelas aisladas se separan del límite de la misma a no menos de 1,10 m, al igual que los patios y pasillos laterales.

Artículo 258: Las cercas y muros perimetrales se construyen sólidos y duraderos con buena estética, acorde a la tipología arquitectónica existente, en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada y se alcanza una altura máxima de 1.20 m.
En las parcelas de esquina la altura máxima es de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle, 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro, siempre con el empleo de materiales transparentes y se separa del límite de lindero vecino a 1,10 m como mínimo.

ZR Zona Residencial Periférica

Caracterización.



El régimen de uso definido es el residencial, ocupadas por viviendas en zona donde predomina la tipología urbanística de manzanas irregulares abiertas y áreas factibles a urbanizar, tipología arquitectónica de viviendas individuales, unifamiliares de esquina, complementada con los servicios e infraestructuras técnicas necesarias.
El abasto de agua se realiza a través de un sistema de acueducto, aunque hacia algunas zonas se dificulta el servicio producto de las bajas presione. Los sistemas de residuales están conformados por fosas mouras y pozos absorbentes.

Regulaciones.

Artículo 259: Se aprueba la construcción de viviendas con cubiertas de tejas, de hormigón, fibro-asfalto, canalón y en ningún caso de guano o materiales poco duraderos.

Artículo 260: La licencia de construcción de obra nueva se otorga a aquellas viviendas que poseen un área mínima de 25.0 m^2.

Artículo 261: Toda acción constructiva que genera tratamiento de residuales, emplea sistema de alcantarillado o fosa y pozo absorbente, nunca letrina.

Artículo 262: Se abren ventanas de vistas rectas, balcones, etc., hacia la propiedad del vecino colindante, si existe desde ésta hasta su límite de propiedad una distancia mínima de 1,10 m, siempre que medie un muro o tapia divisoria, de materiales no transparentes a una altura de 1,80 m sobre el NPT.

Artículo 263: No se autorizan reconstrucciones ni nuevas construcciones en la zona Norte, que comprende desde la calle Agüero hasta el límite de la cabecera, si no se soluciona la canalización del arroyo Siguanea, por estar dentro de la faja de inundación de la cabecera, para estos casos se propone reubicar las viviendas afectadas en otras áreas.

Artículo 264: Todas las edificaciones se mantienen alineadas al eje de la vía.

Artículo 265: Se mantiene el puntal existente predominante en la cuadra cuando alcanza una altura de 2.50 m como mínimo.

Artículo 266: Se autoriza la construcción de edificaciones con una altura máxima de 5,50 m.

Artículo 267: Se autoriza la construcción de edificaciones con una altura mínima de 2,50 m.

Artículo 268: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se encuentra entre el 70 y 80 % de la parcela.

Artículo 269: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) se encuentra entre el 1,4 y 1,6 % de la parcela.

Artículo 270: Las edificaciones se construyen de 2 niveles como máximo.

Artículo 271: Se aprueban las construcciones y ampliaciones en azoteas si existen soluciones para los residuales y las escaleras, y no se afecta la tipología arquitectónica existente.

Artículo 272: Las edificaciones mantienen la alineación dentro de la manzana con respecto al resto de las viviendas colindantes, y la línea de fabricación se mantiene a lo largo de toda la manzana.

Artículo 273: Los cuartos de desahogo se construyen de 4 x 4 m como máximo, de materiales sólidos, con sólo una puerta y una ventana, se ubican en la parte posterior de la vivienda y mantienen la tipología constructiva de ésta; en el caso de pequeños agricultores pueden ser de 5 x 5 m.

Artículo 274: Las cercas emplean muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60 m y hasta 1,50 m se ejecuta con verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

Artículo 275: No se emplean materiales de desecho para el uso de cercas o muros perimetrales (tabla, zinc, etc.) u otro tipo de material que conspire contra la estética u ornato de la zona.

Dentro de la zona periférica se encuentra un espacio que corresponde a un Área de Jardín.

Caracterización del área de jardín.
Es una zona conformada por una manzana y su uso es para el cultivo de flores para la Empresa Municipal de Servicios Comunales, con infraestructura técnica creada por redes eléctricas y de acueducto.

Regulaciones.

Artículo 276: Se mantiene su uso actual.

Artículo 277: Mantener el destino como suelo no edificable.

Artículo 278: No se ubican áreas de producción ni viviendas en esta zona.

Artículo 279: Se mantiene la higiene del lugar, no se acumulan desperdicios vegetales y no se afecta el ornato.

Artículo 280: La implantación de nuevas vegetaciones se realiza sobre la base de estudios realizados en proyectos.

Artículo 281: Se mantiene el acceso actual.

Artículo 282: El área se delimita por una cerca perimetral ya que no constituye un área de paso libre.

Artículo 283: No se afectan las áreas verdes, las que se mantienen e incrementan con requerida atención.

Artículo 284: No se incorporan elementos permanentes o provisionales como kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área.

Artículo 285: No transitan vehículos dentro de la zona.

ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares, La Federal.

Caracterización.

Zona urbanizada con un régimen de uso de suelo residencial, conformando por manzanas ortogonales cerradas, tipología arquitectónica de edificios multifamiliares del siglo XX, espaciados entre sí conforme normativas establecidas y rodeadas de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterres, calles vehiculares de 5 y 7 m de secciones promedio y peatonales vehiculares de 3 a 3,5 m, presencia de áreas verdes y parqueos de uso público.

Regulaciones.

Artículo 286: Se mantiene régimen de uso actual, el residencial.

Artículo 287: El abasto de agua se realiza a través de un sistema de acueducto conformado por un pozo, estación de bombeo y tanque elevado.

Artículo 288: Se mantienen zonas de áreas verdes, jardines y demás espacios públicos.

Artículo 289: La altura de las edificaciones oscila desde 2,70 a los 15 metros.

Artículo 290: El número de niveles oscila de 1 a 5.

Artículo 291: 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 292: Los servicios por cuenta propia se ubican en áreas donde no obstaculizan el tránsito peatonal ni el ornato y se cumple con la adecuada estética y organización.

Artículo 293: No se altera o viola el proyecto de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

Artículo 294: No se fracciona la pintura exterior de los edificios multifamiliares.

Artículo 295: No se ejecutan nuevas puertas o ventanas en los edificios multifamiliares, ni se altera su estructura.

Artículo 296: Cuando se cambia la carpintería en los edificios multifamiliares se mantiene el diseño original y no se alteran la altura y ancho de los vanos.

Artículo 297: Las rejas en edificios multifamiliares son uniformes en su diseño para cada bloque de edificio.

Artículo 298: No se realiza vertimiento de agua, escombros o desperdicios a través de ventanas y balcones de los apartamentos, de modo que no se afecta a los vecinos que viven en planta baja ni al ornato de las áreas comunes.

Artículo 299: No se crían animales dentro de los edificios, áreas comunes y azoteas, para evitar el deterioro de las redes hidrotécnicas y los problemas de olores y visuales desagradables.

Artículo 300: La construcción de garajes requiere aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, en áreas definidas para ello.

Artículo 301: No se aprueba la construcción de garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de elementos por iniciativas de particulares o de la colectividad.

Artículo 302: No se afectan ni modifican las áreas verdes.

Artículo 303: Se mantienen los espacios destinados a parques y áreas verdes.

Artículo 304: No se cercan las áreas de jardín ni se utilizan como autoconsumo.

Artículo 305: Se mantiene libre una franja de 3.0 metros alrededor de los edificios la cual solo se ocupa por jardinería, ya que en ésta se localizan las redes técnicas y este espacio sirve para la colocación de andamios y otros equipos para labores de mantenimiento.

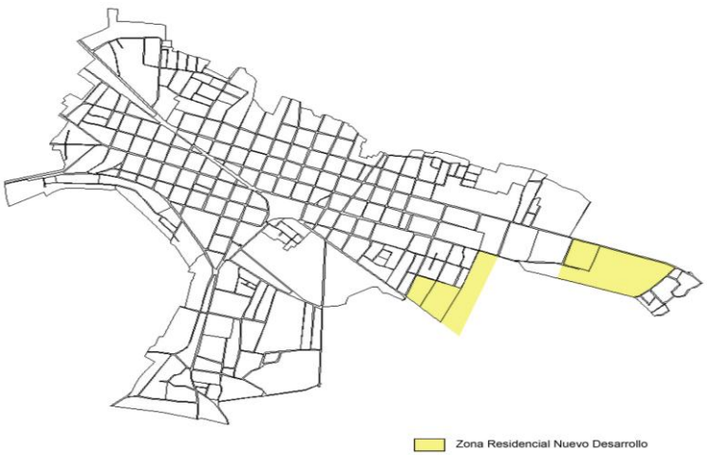
Artículo 306: Las áreas verdes no afectan las redes técnicas ni aéreas ni soterradas.

CAPITULO 5. REGULACIONES ESPECIALES.

ZND Zona de Nuevo Desarrollo.

Caracterización.

Áreas no urbanizadas ubicadas al Sureste del asentamiento, en la actualidad presenta infraestructura técnica y continuidad de la trama urbana.



Regulaciones.

Artículo 307: Se aprueban nuevas construcciones de tipologías constructivas I y II, de 1 a 3 niveles.

Artículo 308: La sección de los nuevos viales se ejecuta a 10 m como mínimo, en la que se incluye faja de rodamiento de 6,0 m, aceras de 1,0 m cada.

Artículo 309: El abasto de agua se realiza a través de los pozos ubicados en la Zona de La Federal, debido a que la estación de bombeo impulsa el agua hacia la red de tuberías del sistema.

Artículo 310: La disposición de los residuales se realiza a través de una red de alcantarillado que se proyecta con la urbanización.

Artículo 311: Las instalaciones eléctricas se enlazan a las existentes pues en la zona existe una subestación eléctrica.

Artículo 312: Se delimitan las zonas de áreas verdes y espacios públicos.

Artículo 313: Las edificaciones se construyen con una altura máxima de 6,00 m.

Artículo 314: Las edificaciones se construyen con una altura mínima de 2,40 m.

Artículo 315: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 80 al 90 % de la parcela.

Artículo 316: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es del 1,6 al 2,1 % de la parcela.

Artículo 317: Se autorizan construcciones en azoteas cuando existe solución para los residuales, escaleras y no se afecta la tipología arquitectónica para dicha zona (I y II).

Artículo 318: Las escaleras se ejecutan hacia el interior de la fachada sin afectar el paso público ni las visuales del vecino colindante.
Artículo 319: Se incorpora el mobiliario urbano correspondiente; jardineras, bancos, alumbrado público etc.

Artículo 320: La ubicación de los servicios por cuenta propia se realizan en áreas donde no se obstaculiza el tránsito peatonal ni se afecta el ornato.

Artículo 321: Cuando se construyen viviendas aisladas, se ejecuta portal o medio portal, y se mantiene de forma uniforme la profundidad seleccionada.

Artículo 322: La medianería se ejecuta solo por uno de los dos laterales y se garantiza la iluminación y la ventilación natural en todos los locales.

Artículo 323: Las manzanas se conforman por un reticulado ortogonal de 90 x 90 m de dimensión media.

Artículo 324: Las edificaciones mantienen la alineación dentro de la manzana con respecto a los colindantes.

Artículo 325: La línea de fabricación se mantiene a lo largo de toda la manzana.

Artículo 326: Las dimensiones de las parcelas dependen de la tipología urbanística de la zona y varían en cuanto a forma y superficie dentro de un rango de 80 a 150 m^2.

Artículo 327: Cuando las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasan los 150 m^2 se entregan a más de una persona; con preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantizan racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 328: El ancho mínimo de la fachada es de 4,0 m.

Artículo 329: En la proyección de nuevas zonas de edificios se contemplan áreas para garajes individuales o colectivos, que se localizan hacia el interior de las manzanas, siempre alejadas de las vías principales.

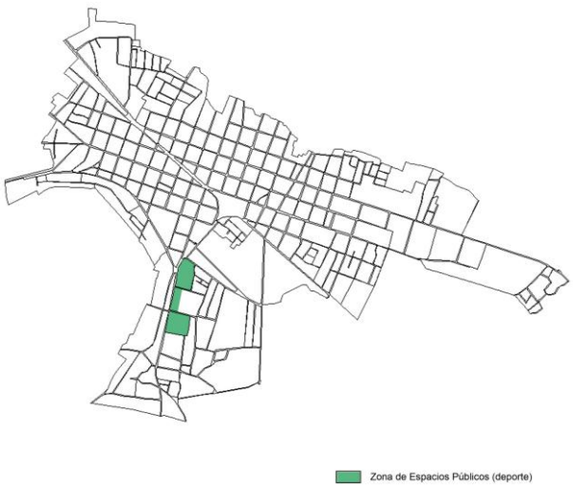
Artículo 330: Los garajes se ejecutan con puertas pivotantes que abren hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera y se garantiza la libre circulación de los transeúntes.

Artículo 331: De acuerdo con las normas vigentes, se reservan parcelas para servicios comerciales, de salud, juegos infantiles, parques y parqueos entre otros servicios.

ZEP. Zona de espacios Públicos.

Caracterización

Los espacios públicos y áreas deportivas se definen en una zona ubicada hacia el Sur del asentamiento, donde existen instalaciones deportivas (terreno de beisbol, gimnasio de judo, canchas) y áreas recreativas (ranchón), por lo que para esta zona no se autoriza continuar el desarrollo de viviendas.



Regulaciones.

Artículo 332: No se ubican instalaciones de producción ni viviendas en esta zona.

Artículo 333: El área se delimita por una cerca perimetral ya que no constituye un área de paso libre.

Artículo 334: Las cercas perimetrales de las instalaciones alcanzan una altura máxima de 1,80 m y se ejecuta con materiales que garantizan transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

Artículo 335: No se autorizan nuevas construcciones excepto las encaminadas al mejoramiento estético - ambiental de la zona.

Artículo 336: Las áreas verdes se mantienen debidamente sembradas permitiéndose en ellos vegetación blanda y arbustos.

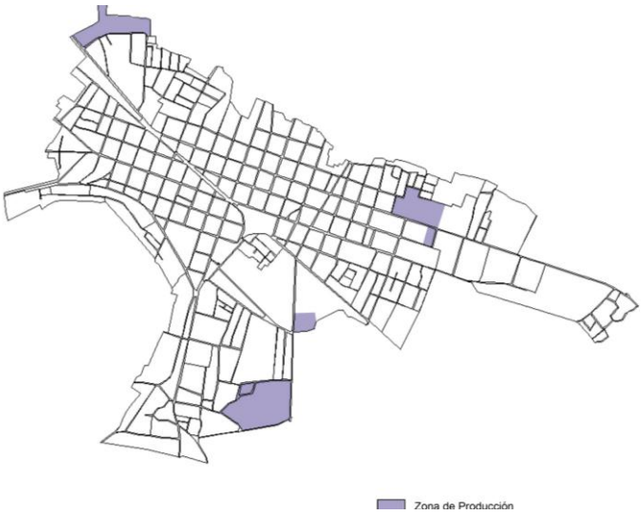
Artículo 337: No se incorporan elementos permanentes o provisionales; kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área que no tienen relación con el uso actual.

Artículo 338: No se ejecutan acciones constructivas, cambios de uso ni la modificación o alteración de las funciones previstas para esta zona.

Artículo 339: Se autoriza la construcción de instalaciones que tienen que ver con el desarrollo de las funciones de la zona.

Artículo 340: Se mantiene la higiene del lugar, no se acumulan desperdicios vegetales, no se afecta el ornato y se conservan las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores.

ZP Zonas de Producción.



ZP 1. Talleres y Base de Ómnibus.
Caracterización.
Esta zona se encuentra ubicada al extremo más Noroeste del asentamiento y limitado por el Circuito Sur; en él se encuentran los Talleres y la Base de Ómnibus de la Empresa de Transporte.

ZP 2. Base de transporte y talleres de TRANSMINAZ.
Caracterización.
Esta zona está ocupada por los talleres y parqueos de la base de transporte de TRANSMINAZ y de los almacenes encargados del Comercio Interior encontrándose al Noreste del asentamiento.

ZP 3. Talleres de la Empresa Agroindustrial de Granos.
Caracterización.
Es una zona ocupada por talleres y almacenes del T17, limitado por el Norte con la carretera Circuito Sur, por el Sur con la calle Martí, por el Este con el barrio Jorrín y por el Oeste con la Escuela Especial Julio Antonio Mella (antiguo Taller Pecuario).

ZP 4. Zona de la Fábrica de Dulce y Fábrica de Hielo.
Caracterización.
Se encuentra ubicado al Sureste del asentamiento, en esa zona se encuentra la fábrica de dulces y la fabrica de hielo, actualmente en desuso, ubicándose en esta área también el almacén de la Industria Alimenticia.

ZP 5. Talleres de La Forestal.
Caracterización.
Se encuentra en la parte Sur del asentamiento, en el mismo se localizan los talleres y almacenes de maquinarias de la UBPC Victoria.

Regulaciones.

Artículo 341: No se autoriza la construcción de viviendas ni de instalaciones incompatibles con el uso industrial y de producción.

Artículo 342: Sólo se aprueban acciones de reparación menor y mantenimiento de las viviendas existentes.

Artículo 343: Se autorizan los cultivos temporales o permanentes que no afectan las áreas de reserva para el desarrollo industrial o de instalaciones compatibles y su infraestructura asociada.

Artículo 344: Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizan de frente y con acceso hacia las mismas.

Artículo 345: No se ubican en la línea de frente a la vía primaria principal los siguientes objetos de obra:
a) Almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos.
b) Talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad.
c) Bancos de transformadores.
d) Naves abiertas.
e) Plantas de tratamiento.
f) Torres de enfriamiento.
g) Calderas.

Artículo 346: Las nuevas vías se construyen como obras inducidas con las secciones establecidas, su uso será colectivo y de servicio a todas las instalaciones.

Artículo 347: Todas las instalaciones garantizan su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares; poseen sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación y a tales efectos cumplen las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a Medio Ambiente y otros.

Artículo 348: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantizan las áreas verdes de protección u ornamentales que funcionan como catalizadores ambientales.

Artículo 349: El territorio correspondiente a una instalación industrial se delimita por un cercado perimetral.

Artículo 350: No se realizan nuevas construcciones ni ampliaciones en la franja de seguridad de los corredores eléctricos.

Artículo 351: Se cumple con el distanciamiento entre líneas eléctricas y otras instalaciones; así, la distancia mínima a mantener para los distintos niveles de voltajes es, a ambos lados en cada caso, de 3.5 m en las menores de 33 kV, 7,5 m para 33 kV, 15.0 m para 110 kV y de 25. 0m para 220 kV.

Artículo 352: Todo corredor de alta tensión queda libre de árboles y arbustos.

Artículo 353: Se garantiza una franja de árboles alrededor de las instalaciones para mitigar la contaminación atmosférica y sónica.

Artículo 354: No se realizan acciones que afecten o atenten contra el control, cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores.

CAPITULO 6. PROCEDIMIENTOS.
-Solicitudes y trámites

Artículo 355: Sólo la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbanístico elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo del territorio, determina el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 356: En la Oficina de Gestión de Trámites (OGTV) de la Dirección Municipal de la Vivienda, ante el funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física que allí radica, se realizan las solicitudes y los trámites siguientes:
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 357: Toda persona natural o jurídica que realiza 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; solicitar y tramita:
a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedido exclusivamente por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.
b) La Licencia de Obra, otorgada por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.
c) Autorización de la Obra.

Artículo 358: Cuando se concluyen las acciones constructivas de una obra, el propietario o inversionista, solicita el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

Artículo 359: La Dirección Municipal de Planificación Física emite mediante resolución: derecho perpetuo de superficie de terrenos estatales, cesión de azoteas, solares yermos entre particulares y errores u omisiones susceptibles de subsanación.

Artículo 360: Las licencias de Obra para viviendas se tramitan previa autorización expedida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 361: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, se consultan con la Dirección de Patrimonio y la Comisión de Monumentos.

Artículo 362: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 363: 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 364: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 365: Todos los proyectos urbanísticos se revisan y aprueban por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

Artículo 366: Las consultas para la ejecución de garajes se realizan a través de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 367: Cualquier alteración o modificación de las áreas verdes y espacios públicos, se autoriza por la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunales, 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 368: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, se autoriza por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 369: El cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos se autoriza por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 370: El cierre de portales públicos sólo se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 371: La numeración de las edificaciones se coloca por los propietarios al concluir su ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 372: 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 de la firma, características y ubicación.

Artículo 373: 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 374: 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 375: 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 376: 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 377: 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 378: Para pintar edificaciones tanto estatales como privadas en áreas del Centro Histórico, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la aprobación de la Oficina del Conservador que regula el color y forma en que se aplica la pintura.

Artículo 379: Para el uso o cualquier tipo de intervención sobre paredes medianeras fuera de su 50% correspondiente tanto las personas naturales o privados, 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 380: El consentimiento escrito para el uso de la medianería fuera de su 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; en caso de que el vecino niegue su aprobación, el interesado reclama su derecho a través del tribunal, que nombra peritos que determinan si la obra es estructuralmente permisible; estos orientan el modo de ejecución y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

Artículo 381: 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.

Artículo 382: En la tasación de los gastos de reparación o reconstrucción de una medianería se tiene en cuenta el estado constructivo y el tiempo necesario para su ejecución**.**

A**rtículo 383:** Para la colocación de carteles o señalizaciones de cualquier tipo (actividades por cuenta propia, licencias de obra, se permuta, se vende vivienda, existencia de animales, venta de artículos, etc.) se requiere autorización otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física, en el cual se especifican las regulaciones necesarias en cada caso y el tiempo de validez, concluido el cual, se renueva.

-Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones.

Artículo 384: A los efectos de la microlocalización de inversiones se presenta la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:
a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el decreto sobre el proceso inversionista.
b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo los vínculos funcionales exteriores.
d) Características básicas del terreno requerido, con esquemas de planta general y su área.
e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
f) Consumos energéticos, de combustible y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda en correspondencia con la obra o actividad a desarrollar.

Artículo 385: 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 386: Las Autorizaciones y Licencias de Obra se solicitan acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel municipal como provincial, y se cumplen los siguientes requisitos según corresponda:
a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
b) Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
e) Aprobación del proyecto emitida por el grupo técnico de revisión de proyectos de la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de consulta como: Ministerio de las Fuerzas Armadas (MINFAR), Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), Empresa de Telecomunicaciones de Cuba S.A. (ETECSA), Empresa Eléctrica, Centro Provincial de Higiene y Epidemiología (CPHE), Delegación Provincial de Recursos Hidráulicos, Ministerio de la Agricultura (MINAG), Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA,

además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

Artículo 387: 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 388: Tanto la Licencia de Obra, el proyecto aprobado y demás documentación se mantienen en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo y el representante de la misma la exhibe a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que la solicite.

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

Artículo 389: Una vez concluida la obra, el responsable reporta su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física para las inversiones estatales, y en la Dirección Municipal de Planificación Física para el caso específico de las viviendas; para lo cual se requiere:
a) Carta de solicitud
b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
d) Habitable o Utilizable sanitario.
e) Certificación de Habitable o Utilizable de la APCI.

-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 390: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requieren 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 391: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requieren 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:
a) Los estudios de microlocalización se remiten a la consulta de Ministerio de las Fuerzas Armadas (MINFAR), Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), Empresa de Telecomunicaciones de Cuba S.A. (ETECSA), Empresa Eléctrica, Centro Provincial de Higiene y Epidemiología (CPHE), Delegación Provincial de Recursos Hidráulicos, Ministerio de la Agricultura (MINAG), Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda en lo fundamental.
b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes requieren de 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 Dirección Municipal o Provincial 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 la Dirección Provincial de Planificación Física.
e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes se consulta al CPHE y al CITMA.

-Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 392: 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 393: 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 construidos 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: (paredes medianeras): Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez se separan. 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. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con "derecho de arrimo".
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.
Paredes contiguas: Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arrimo", que se emplea como pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Es decir, muro que toca el límite de terreno vecino o sea cara con él límite de propiedad o que deja cierto espacio hasta el límite de la propiedad del vecino.
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 descubierto o semidescubierto 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.

- Documento de Regulaciones; Municipio Aguada de Pasajeros.
- Documento de Vallas y Ordenanzas; Municipio Aguada de Pasajeros.
- Plan General de Ordenamiento Urbano; Municipio Aguada de Pasajeros.
- Reanimación del Centro Tradicional de Aguada de Pasajeros.