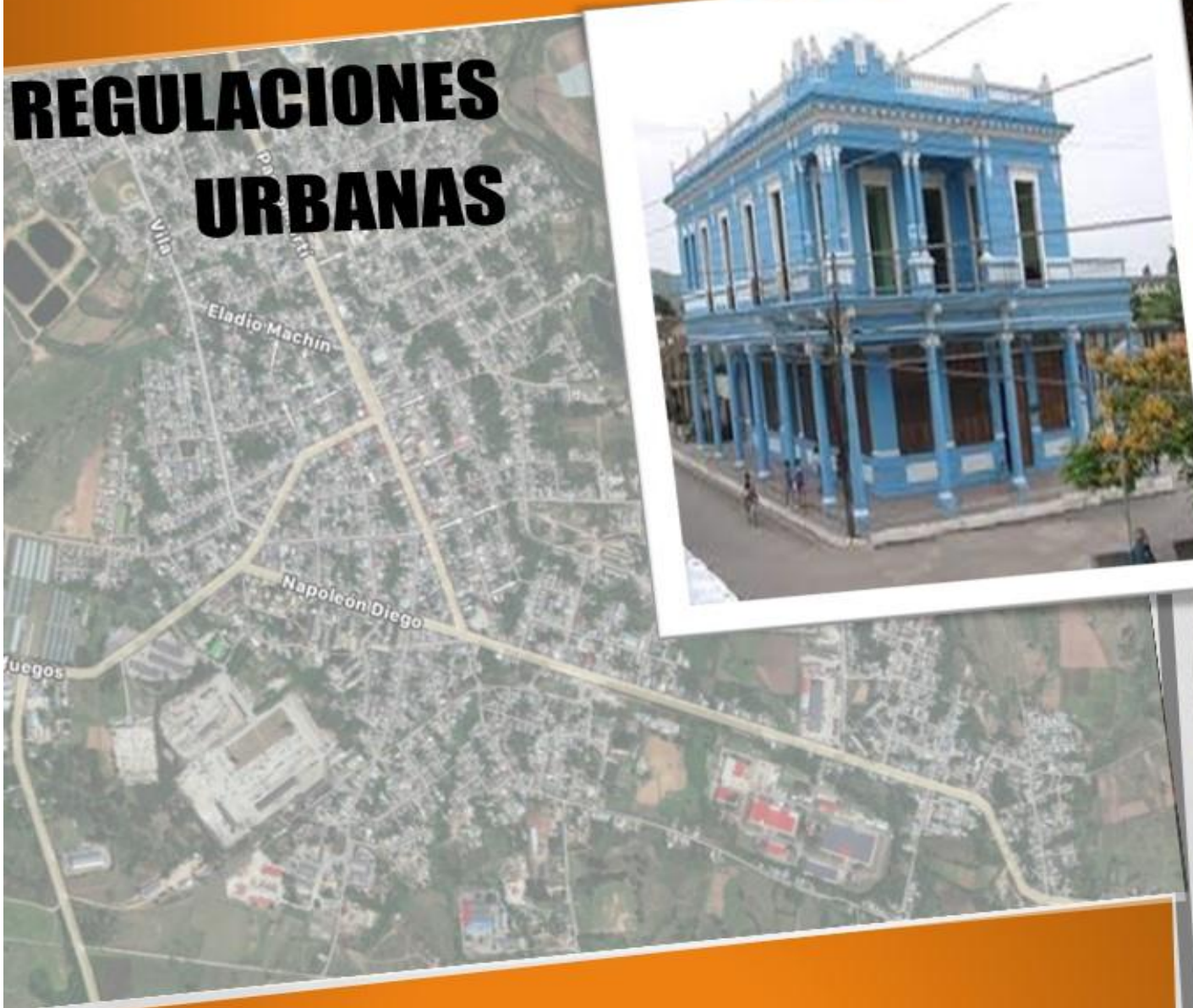


REGULACIONES URBANAS



CUMANAYAGUA

INTRODUCCIÓN

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

Las Regulaciones Urbanísticas son de obligatorio cumplimiento dentro de su perímetro tanto para personas naturales como jurídicas y componen el instrumento jurídico administrativo para la implementación de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano, contribuyendo al ordenamiento, funcionalidad, planeamiento y control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial de los asentamientos urbanos. Ellas promueven y favorecen la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural, y la conservación del medio ambiente urbano, pero fundamentalmente, la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO

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

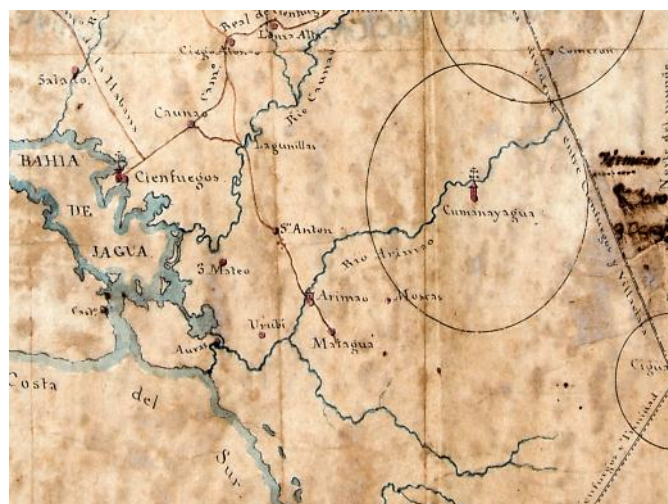
- Fortalecer y perfeccionar la implementación y control del Ordenamiento Territorial a partir de un proceso institucional y ciudadano, liderado por el Gobierno Municipal para garantizar la disciplina territorial urbana.
- Continuar la distribución racional de las instalaciones de servicios sociales y su recuperación constructiva para la elevación del nivel de vida de toda la población, enfatizando la atención integral a grupos vulnerables en ambientes seguros.
- Fomentar la recuperación e incremento del fondo habitacional para mejorar las condiciones de vida de la población.
- Mejorar la imagen de la ciudad con diseños arquitectónicos y urbanos de calidad, integrados al entorno; con intervenciones que reflejen el espíritu local.
- Propiciar que el suelo destinado al crecimiento del asentamiento cabecera garantice el máximo aprovechamiento del potencial de crecimiento interno, con una adecuada utilización de las redes técnicas y los servicios.

CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD.

Reseña Histórica.

Según consta en el “Acta Capitular de 1734 en el archivo histórico de Trinidad,” Cumanayagua no tuvo fundación sino que en 1732 era hato y fue desarrollándose como poblado con el tiempo y por las relaciones comerciales, pues Cumanayagua queda al centro y con comunicación con Cienfuegos, Manicaragua, Trinidad y Santi Spíritus. Según documento existente, la Iglesia realiza su primer bautizo 1804. Posteriormente, el poblado fue desarrollándose a medidas que crecía el comercio de café, caña, tabaco y ganado, lo que propiciaba el asentamiento de colonos y comerciantes.

A finales del siglo XIX el asentamiento de Cumanayagua lo conforman unos cuantos bohíos de embarrado, tablas y guano situados en el centro del hato de ese nombre. Desde ahí salían varios caminos hacia los asentamientos



vecinos: Cienfuegos, Ojo de Agua, Mandinga y Seibabo entre otros. A principios del siglo XX se establecen las primeras pautas para el crecimiento del poblado, se traza la calle principal del mismo, siguiendo los cánones del neoclasicismo que se había impuesto unos cuantos años antes en el mundo. Se conforma un eje vial en sentido norte sur incluyendo un paseo peatonal (prado). En las primeras décadas del siglo XX se hace evidente el florecimiento económico del poblado, se instalan aquí varias sucursales bancarias y se edifican los primeros edificios eclécticos que hoy conforman la parte más antigua de la trama urbana.

En 1928 se ejecuta la carretera de Cienfuegos a la toma de agua situada en el río Hanabanilla, pasando por el sur de Cumanayagua en el sentido este oeste. Este nuevo vial, junto a la entonces calle Real en sentido perpendicular, le impregnó al poblado una forma de T invertida que todavía hoy conserva. Se añaden los caminos a los territorios colindantes que rompieron con el trazado ortogonal de las manzanas previstas en las parcelaciones realizadas.

Al triunfo de la Revolución Cumanayagua contaba con unos 10 000 habitantes. Los planes de desarrollo agropecuario previstos para el territorio provocaron una verdadera explosión en su crecimiento. Se prolongaron las calles existentes y se trazaron nuevas, se construyeron varias instalaciones industriales, la primera de ellas una planta de procesamiento de café, luego una planta de elementos prefabricados de construcción, un combinado de productos lácteos y finalmente una planta de beneficio de Cítricos.

El poblado fue tomando auge y desarrollándose alrededor del centro aunque lentamente. A partir del Triunfo de la Revolución, con la implementación de los planes ganaderos y la construcción de la Presa “Avilés”, la población afectada y la fuerza técnica, fueron ubicándose sobre todo para la cabecera, además del crecimiento natural, desarrollándose los barrios de las Brisas, Rafaelito, La Campanita y Guinea. Además la cabecera servía de destino a la población, que emigraba desde el campo, en busca de mejores condiciones de vida. Es así como se confirma la estructura y dimensión actual de la ciudad

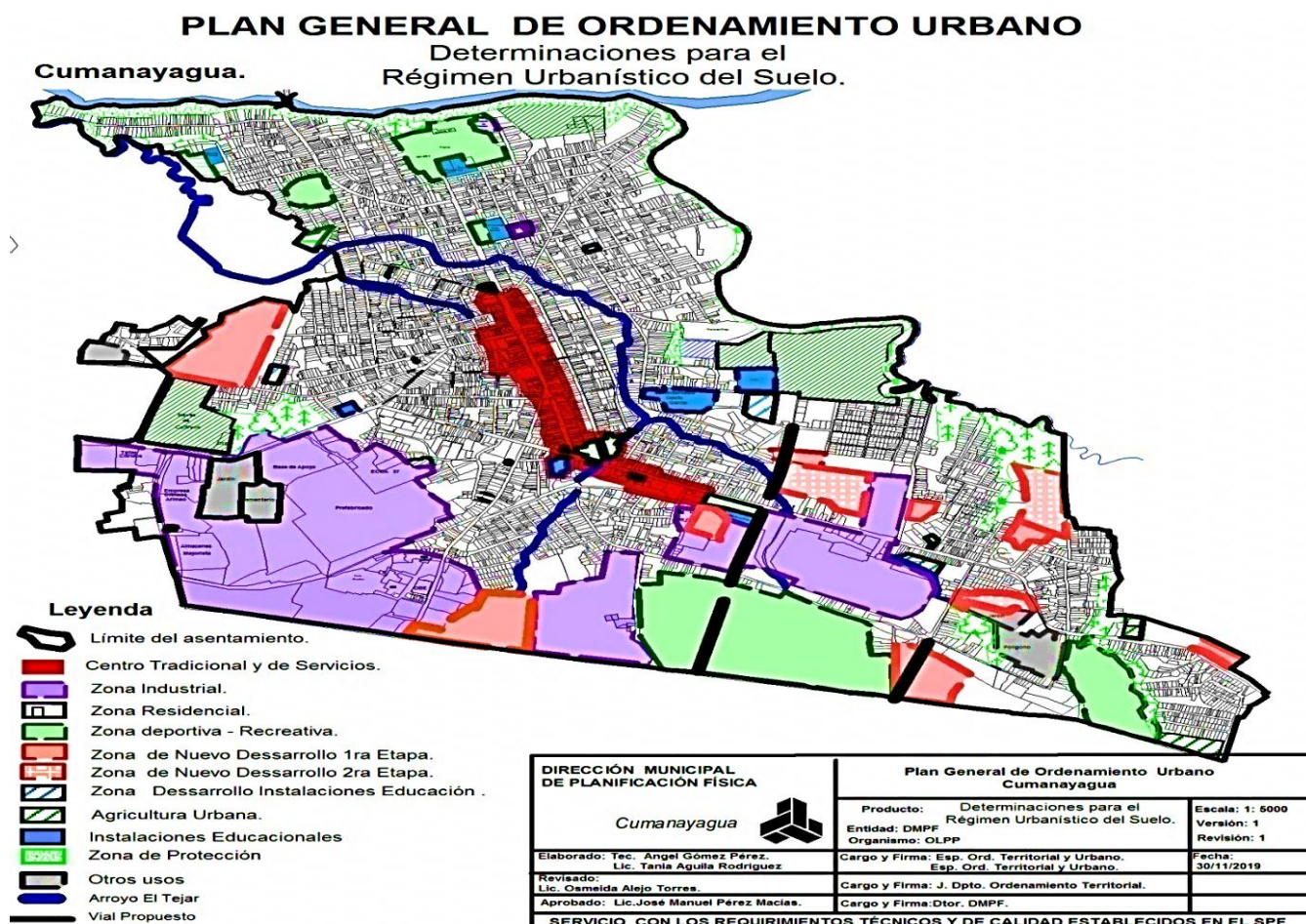
Descripción de la Ciudad:

El asentamiento Cumanayagua, constituye la cabecera municipal del único municipio montañoso de la provincia. Limita al norte con el río Arimao, al sur y oeste con el Plan Cítrico Arimao y al este con el río Hanabanilla y el Plan Lechero El Tablón. Posee una población de 24 569 habitantes y una extensión territorial de 4530. 0 Ha, para una densidad 54.2 hab. / Ha., cuenta con 7806 viviendas Según censo de población del año 2012.

Las actividades humanas (centro de servicios, producción, hábitat, recreación) están muy bien definidas. Presenta una trama urbana compuesta por manzanas de forma irregular. Las zonas de viviendas se encuentran alrededor del centro, destacándose los barrios de Las Brisas, El Cotorro, Moscú, Guinea, Rafaelito, La Campanita y Granma. En la zona de centro, las construcciones se presentan en forma más compacta, disminuyendo está en la medida que nos alejamos de este.

Posee una zona industrial bien definida donde se ubican las principales industrias del municipio, vinculada a la agropecuaria, cuenta con el Combinado Lácteo Escambray, Planta de Pre-fabricados, Benefactora de café y Planta de beneficios al Cítrico, todo lo cual se vincula en lo fundamental con la cría del ganado vacuno, los cultivos del café en las montañas y las extensiones de cítricos al Este del asentamiento.

Mantiene comunicación por carretera con los asentamientos urbanos de Potrerillo ubicado al norte, Barajagua ubicada al este, La Sierrita ubicada al sur y Cienfuegos al oeste, con el resto de los asentamientos se comunica mediante una red de terraplenes y caminos.



CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Sección primera: Regulaciones Urbanísticas

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

Estas nuevas regulaciones fueron revisadas y ajustadas paralelamente a las modificaciones del Plan de Ordenamiento Urbano, adecuándose a las transformaciones del territorio derivadas de la aparición de nuevos procesos, así como de acuerdo a la diversidad de casos que se presentan en función de contar con un instrumento que pueda dar respuesta tanto a las necesidades de la población, como al desarrollo y transformación de la ciudad.

Hacer regulaciones requiere de un profundo conocimiento del territorio a regular y el primer paso para su elaboración es realizar la propuesta de zonificación basada en los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano que define el Régimen Urbanístico del Suelo (Calificación y Clasificación) de acuerdo con el régimen de uso o actividad predominante actual (estructura funcional) y/o perspectiva en cada una de sus áreas; las zonas de valor (histórico, arquitectónico, urbanístico y ambiental); las condiciones infraestructurales y la estructura y morfología urbana. Una vez definida la zonificación, se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana aplicables a toda la ciudad. Cada una de las zonas delimitadas, es luego descrita y regulada de acuerdo a su uso y características tipológicas urbanísticas y arquitectónicas, estableciendo las acciones constructivas permisibles y las restricciones o prohibiciones correspondientes a cada caso; y son definidas también regulaciones para los procedimientos legales inherentes al Sistema de la Planificación Física en su función rectora del desarrollo del territorio.

Objetivos de las Regulaciones Urbanísticas

- Hacer cumplir las premisas y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cumanayagua.
- Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones, así como encausar la rehabilitación, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas originadas tanto por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como las que se realizan por el esfuerzo propio de la población.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- Serán instrumentos de control que garantizarán el acatamiento de los lineamientos de los estudios de planeamiento en sus diferentes escalas, y los posteriores estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos, que a su vez serán objeto de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

- Perfeccionar las regulaciones del ordenamiento urbano, acorde a las tendencias actuales y que posibiliten la mejor interpretación y comprensión de sus contenidos por parte de los diversos actores que hagan uso de ellas.

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, jerarquizar ejes y zonas de centralidad y optimizar el aprovechamiento del potencial de áreas libres dentro del límite urbano.
- Conservación y continuidad del trazado urbano tradicional con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.
- Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas en correspondencia con las características de cada área.
- La preservación de la función residencial sobre las áreas definidas por el ordenamiento urbano, con el reforzamiento del equipamiento social, así como la recuperación y fomento de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
- Priorización de las actividades, funciones y uso público, así como turístico y recreativo en las zonas de playa y costeras en general, evitando el cierre de las visuales hacia el mar que caracterizan la ciudad.
- Regular el desarrollo dentro de las áreas comprometidas o más factibles para determinados usos o con afectaciones por distintas causas.

Sección tercera: **Regulaciones generales de intervención urbana**

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana son válidas para cualquier uso y tipología, en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional o sectorial. Entre ellas se incluyen regulaciones sobre calidad del medio ambiente, Protección y preservación patrimonial, Estructura de la manzana, Alturas y puntales; Jardines y portales; Marquesinas, toldos y pérgolas; balcones y otros salientes; escaleras, espacios públicos, semipúblicos y privados, cercas y rejas; pinturas, relaciones de vecindad, garajes, carporch, aspectos higiénico ambientales y de ornato público, usos del suelo, demoliciones, intervenciones constructivas, construcción en azoteas, divisiones y unificaciones, ciudadelas y cuarterías, barreras arquitectónicas, servicios (estatales y por cuenta propia), carteles, señalizaciones e infraestructura técnica.

Sección cuarta: **Regulaciones específicas de intervención urbana.**

Estas regulaciones serán específicas para cada zona de regulación de acuerdo a sus características desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico; de régimen de uso y condiciones ambientales.

Del proceso de zonificación para establecer las zonas de regulación resultaron: Zona Residencial Centro Histórico, Zona Residencial Intermedia, Zona Residencial Periférica, Zona Residencial Edificios Multifamiliares, Zona de Nuevo Desarrollo, Zona de Producción, Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas).

Sección quinta: **Regulaciones de procedimiento**

Incluyen las regulaciones correspondientes a los trámites a realizar para cualquier tipo de intervención en el territorio. Dentro de estos procedimientos se encuentran la solicitud de microlocalizaciones, el

proceso de consulta a las entidades y comisiones creadas al efecto, la emisión de las licencias de construcción, autorizo y usos temporales; la aplicación de decretos y resoluciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo, así como leyes, normas y disposiciones nacionales y sectoriales que se utilizan como instrumentos para el control.

Sección sexta: **Planos y fotos ilustrativas**

El documento contiene los planos y fotos necesarias que ilustran los conceptos y la forma en que está concebido el desarrollo de la ciudad, en función de facilitar la elaboración de las regulaciones para cualquier tipo de intervención a realizar en el ámbito urbano.

Sección séptima: **Glosario de términos**

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

Sección octava: **Anexos**

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



CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

I MEDIO AMBIENTE

1. Calidad del medio ambiente

Artículo 1: Toda intervención urbanística, arquitectónica y constructiva preverá que el medio ambiente construido no degrade, ni impacte negativamente el entorno.

Artículo 2: No se construyen, amplían y remodelan industrias, almacenes o talleres u otras instalaciones (criaderos de palomas, cuarterones para guardar caballos, etc.) que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio, en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

Artículo 3: No se ubican actividades que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 4: Toda actividad que genere sonidos, tanto para como personas naturales como jurídicas, reúne los requisitos acústicos dentro de los inmuebles, de forma tal que no afecte el entorno circundante.

Artículo 5: La localización de actividades generadoras de ruido se realiza de acuerdo con la norma cubana NC-26, 2005 “Ruidos en Zonas Habitables. Requisitos Higiénico Sanitarios”, siendo indispensable además, prever desde la etapa de proyecto los requisitos acústicos para evitar afectaciones al entorno circundante.

Artículo 6: No se vierte residuales sin tratamiento previo hacia el subsuelo o las corrientes de agua superficiales.

Artículo 7: Todos los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, cuenta con autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y será responsabilidad del ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las pluviales, que pueda afectar a la vía pública o a los predios colindantes.

Artículo 8: No se construye puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 9: En las zonas de producción no se construye, amplía y remodela instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes para evitar las afectaciones al medio ambiente construido no degraden ni impacte negativamente el medio ambiente natural.

2. Equidad social

Artículo 10: Los proyectos que se inserten en un entorno o contexto, repercuten acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario

3. Territorios aledaños a objetos hídricos

Artículo 11: No se construye en las fajas 30 metros de protección del río Habanilla y del Arimao y 10 metros del arroyo el Tejar.

Artículo 12: Todas las acciones que puedan: Alterar las corrientes de ríos y arroyos modificando sus cursos de agua; modificar elementos naturales como las colinas y red hidrográfica que ayudan a caracterizar los paisajes; así como cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, o infiltrarlas en el manto subterráneo; son previamente autorizadas.

Artículo 13: No se construyen puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 14: Se arborizan las franjas que rodean los cauces fluviales de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural

4. Aspectos higiénicos ambientales y de ornato público.

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

Artículo 16: No se realiza la actividad agropecuaria para el cultivo de alimentos y la cría de animales en áreas contaminadas con sustancias tóxicas dañinas a la salud humana en las zonas industriales

Artículo 17: No se ejecuta en las zonas residenciales de servicios, administrativas recreativas y turísticas la cría de aves y animales de corral que generan contaminación al medio y dañan la convivencia.

Artículo 18: En las zonas de riesgo por desastres naturales o tecnológicos solo se ejecuta el mantenimiento de las viviendas existentes hasta tanto llegue el momento de su afectación y reubicación.

Artículo 19: Las chimeneas de instalaciones, se elevan sobre los edificios del entorno en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 20: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, crean las medidas necesarias para la protección al medio exterior.

Artículo 21: No se vierte residuales sin tratamiento previo hacia el subsuelo o las corrientes de agua superficiales.

Artículo 22: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio se mantiene la limpieza y organización de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan. En este sentido colocan un cesto para la recolección de los desechos.

Artículo 23: No se arroja o vierte a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 24: No se arroja basura (residuos o desechos sólidos urbanos), así como desechos de muebles, equipos electrodomésticos, residuos de la matanza de animales u otros en los espacios públicos, ya que esto atenta contra la higiene, la salud y el ornato público

Artículo 25: La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) se realiza excepcionalmente, dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse 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-) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la unidad Provincial de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos de manera que no se produzcan deslizamientos que afecten la circulación o los drenajes
- c-) Es obligación de todas las personas naturales o jurídicas que ejecuten obras de construcción o demolición, la recogida y traslado de los desechos resultantes de su actuación, los cuales se arrojan en los lugares destinados para la disposición final de los mismos

Artículo 26: No se ubican hacia la vía pública (fachadas, balcones, terrazas, azotea, portales u otras) la colocación de objetos o instalaciones que afecten el ornato y/o la higiene.

Artículo 27: Las vidrieras se mantienen limpias y organizadas. Los locales en desuso, desactivados, cerrados temporalmente o en reparación impiden la visibilidad hacia el interior

5. Vertederos y desechos

Artículo 28: El vertedero a cielo abierto de la ciudad tiene un radio de protección de 1000 metros y se cerca e identifica.

Artículo 29: No se construye ningún objeto de obra dentro del radio de protección sanitario del vertedero, excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento del mismo.

Artículo 30: No se deposita desechos sólidos de cualquier tipo en ningún lugar fuera del vertedero

Artículo 31: Se vierte escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

6. Cementerio

Artículo 32: Mantendrá el carácter de sus funciones especializadas, atendiendo a sus características y las restricciones pertinentes a las nuevas acciones constructivas y normativas sobre cementerios.

Artículo 33: El cementerio cuenta con una faja protectora de 300 m, incluyendo dentro de la misma una zona arbolada de 100 m como mínimo.

Artículo 34: No se construye ningún objeto de obra dentro del radio de protección sanitario del cementerio, excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento del mismo.

7. Áreas verdes

Artículo 35: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro incluye un estudio detallado de área verdes

Artículo 36: No se siembra vegetación o emplean especies que provoquen afectaciones constructivas a las edificaciones, vías y aceras; ni a las personas, con raíces, frutos, hojas, espinas o flores.

Artículo 37: No se siembra de árboles en los espacios públicos que dañen cualquier tipo de pavimento y constituyan barreras al movimiento de las personas y vehículos.

Artículo 38: No se afecta el arbolado (árboles y arbustos) y demás áreas verdes existentes en la Ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada por el Servicio Estatal Forestal y la Dirección de Servicios Comunes respectivamente.

Artículo 39: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

- a) En espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumentos y ambientes a preservar.
- b) En intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- c) En sitios que alteren o interrumpan las visuales o perspectivas del paisaje.

Artículo 40: Se impide:

- a. El tener o mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido
- b. Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de áreas verdes para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas en el arbolado urbano.
- c. Transitar o permanecer vehículos o personas, así como practicar juegos o deportes sobre césped, utilizar árboles o cualquier otra área verde que no haya sido utilizado para estos fines.
- d. Afectar las áreas verdes realizando en ellas zanjas o excavaciones sin la autorización de Dirección de Planificación Física donde se fijarán las regulaciones para la reposición de las áreas verdes dañadas, una vez concluidos los trabajos previa consulta a la Dirección Municipal de Comunales.
- e. Sembrar hortalizas viandas o cualquier otro vegetal destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- f. Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.

Artículo 41: No se sella con hormigón u otro material las cajuelas del arbolado o los parterres.

8. Prevención del delito

Artículo 42: Se adecua el diseño morfológico y espacial, a través del manejo de su entorno, a razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, aumentando así la seguridad ciudadana con:

- Transparencia entre el espacio público y el privado, delimitado por cercados, verjas y separaciones de verde;
- Edificaciones con ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- Adecuada iluminación pública, común o compartida y
- Visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- Empleo de áreas verdes adecuadas, evitando los macizos frondosos.

9. Edificaciones Sustentables

-Elementos Arquitectónicos

Artículo 43: La forma de las viviendas, es decir, su solución volumétrico-espacial, así como los detalles de su diseño se subordina a las condiciones del contexto en el cual esta se inserta, aprovechando al máximo sus condiciones naturales para garantizar una adecuada habitabilidad y sostenibilidad en los espacios interiores, se recomienda que el proyecto de cada vivienda sea, por tanto, específico

Artículo 44: Se preserva e incentiva en obras nuevas los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros.

-Ventilación e Iluminación

Artículo 45: Toda edificación cuenta con ventilación e iluminación natural en los espacios habitables (estar, comedor y dormitorio) de modo tal que el flujo de aire se produzca en las zonas de permanencia de las personas.

Artículo 46: Las edificaciones nuevas proveen en cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

-Energías Alternativas

Artículo 47: Las nuevas edificaciones se diseñan con tecnologías adecuadas y métodos alternativos para generar y distribuir energía, como la solar o fotovoltaica. Para ello se requiere, que en lo posible las nuevas construcciones sean sustentables y dispongan de sistema de generación y consumo propio.

Artículo 48: Se autoriza la instalación de calentadores solares de agua en las cubiertas de las edificaciones con condiciones para ello, y cumpliendo los siguientes requerimientos.

- a) El calentador solar y el tanque se colocarán a partir de la segunda crujía, nunca en la primera línea de fachada.
- b) Del borde superior del calentador hasta el borde superior del tanque tendrá una altura máxima de 1.50 m
- c) La base de apoyo del calentador no podrá sobrepasar los 10 cm a partir del nivel de piso.
- d) El propietario será responsable de evitar que haya vertimiento de agua a vecinos colindantes.

-Diseño Microclimas

Artículo 49: Se propicia el uso de elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

-Terrazas y azoteas jardín:

Artículo 50: Se utilizan en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros, se toman precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y se tiene cuenta en el diseño estructural del edificio.

Artículo 51: Se cultivan especies vegetales, arbustivas, parras y trepadoras en terrazas y azoteas planas.

10. Huertos y Agricultura urbana

Artículo 52: Los huertos son restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las edificaciones para el cultivo a pequeña escala;

Artículo 53: Para la agricultura urbana se dispone parcelas temporales a la escala apropiada y en las zonas reguladas al efecto.

Artículo 54: No se utiliza para modalidades de la Agricultura Urbana con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras.

Artículo 55: Sólo se admiten organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

Artículo 56: Para la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, cuentan con la aprobación de Planificación Física Municipal.

II. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Artículo 57: Las regulaciones de protección patrimonial se refieren a todos los conjuntos de instalaciones y/o edificaciones representativas que por su carácter y sus valores estéticos, ambientales, históricos y culturales forman parte de la identidad de la ciudad.

Artículo 58: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se ejecutan las acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión municipal o provincial de Monumentos, de la Dirección de Patrimonio, de aquellas obras que por su importancia así lo requieran.

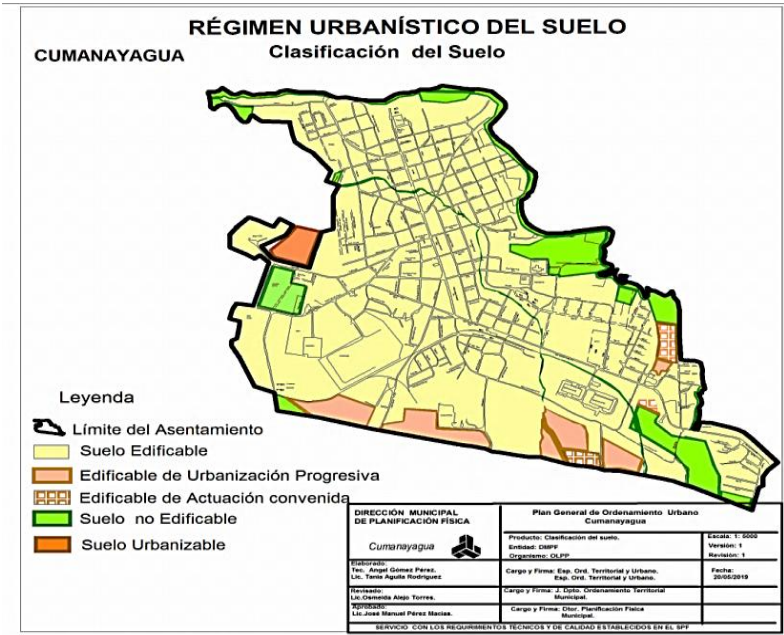
Artículo 59: Todas las edificaciones consideradas en la Lista de monumentos locales son objeto de una aprobación especial para realizar cualquier tipo de modificación, previa consulta por la Comisión de Patrimonio del Municipio.

Artículo 60: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo en los inmuebles y ambientes de valor garantizan la protección de su imagen tradicional manteniendo los valores arquitectónicos y ambientales que la caracterizan, y eliminando aquellos elementos que puedan contribuir a su degradación

Artículo 61: Toda edificación clasificada con interés patrimonial de nivel de ciudad, mantiene su uso como servicio con accesibilidad y disfrute público.

III. USO DE SUELO.

-Usos de suelo.



Artículo 62: La diversidad de usos se conserva y potencia en todas las acciones. Los usos preferentes son aquellos deseables porque responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, así como los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio.

Artículo 63: Se acatan las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado con relación al uso del suelo actual y propuesto manteniendo la diversidad de usos desde el punto de vista funcional.

Artículo 64: Clasificación del suelo, es en la que se establece:

a) El suelo urbanizado: Aquel que ha sufrido un proceso de transformación por el

emplazamiento de infraestructuras y edificaciones. en sus distintas categorías.

b) Suelo urbanizable: Donde es necesario que sea objeto de actuación urbanística a fin de que asimile los crecimientos de los asentamientos humanos. Aquel en el que se prevé la actuación urbanística dentro del horizonte temporal del Plan

c) Suelo no urbanizable: Son suelos que se determina reservar del avance de la urbanización o de transformaciones que atenten contra sus valores, por intereses naturales, ambientales, económicos, culturales, de la defensa, la seguridad y el orden interior. Por peligro de desastres naturales o tecnológicos o por estrategias temporales de reserva.

Artículo 65: 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 66: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de la obra, se retiran de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar porque no se destinen a uso distinto o permanente.

Artículo 67: Ninguna persona natural o jurídica dispone de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Artículo 68: Se localizan los puntos de venta de acuerdo con sus características específicas y actividad a realizar, estos no podrán en ningún caso provocar interferencias en la circulación vehicular y peatonal. creo aparece en cuenta propia

Artículo 69: Solo se utiliza para la agricultura urbana las áreas determinadas como suelos no urbanizables en el Plan General de Ordenamiento Urbano que así lo permitan.

Artículo 70: 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 71: No se utiliza para modalidades de la Agricultura Urbana con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras.

Artículo 72: 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 73: No se coloca tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa aprobación.

Artículo 74: Los puntos de venta en los organopónicos, se construyen con materiales que proyecten una buena imagen.

Artículo 75: Sólo se ejecuta organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

Artículo 76: Los organopónicos se limitan con cercado perimetral de una altura de 1,50 m y el diseño se realiza con una estética adecuada que no desvaloriza la imagen urbana.

Artículo 77: No se construye facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 358 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 78: 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 79: Los solares yermos tanto privados como estatales y/o entregados por microlocalización estarán debidamente atendidos por el propietario e inversionista, según sea el caso, entendiéndose cercados y limpios.

IV. ESTRUCTURA URBANA

- Estructura de la Manzana

Artículo 80: Se mantiene la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la retícula característica de la ciudad, prohibiéndose intervenciones que afecten el trazado original y con igual sentido deben respetarse las fajas viales.

- Manzanas cerradas: distintivas de la zona central de la ciudad, donde prima la medianería y un 85% de superficie cubierta.
- -Manzanas semicerradas: referidas a la tipología urbanística donde la superficie descubierta oscila en un 35 %, a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales
- -Manzanas abiertas: Desarrolladas en las nuevas zonas urbanizadas, conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares; abiertas, con uso predominante de viviendas en edificios multifamiliares.
- Grandes manzanas abiertas: Asociadas fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones de producción, espacios públicos y áreas verdes. Las dimensiones y forma de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones, no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos.
- -Urbanizaciones espontaneas: Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado vial incipiente. Parcelas irregulares de dimensiones

Artículo 81: En las nuevas urbanizaciones la estructura urbanística se integra al trazado original de la ciudad, mediante la conformación de manzanas o macro manzanas semicerradas o abiertas a partir de la prolongación del trazado vial existente.

Artículo 82: Se garantiza en los nuevos proyectos de urbanización la accesibilidad a todas las parcelas y/o edificaciones.

- Dimensionamiento y ocupación de la parcela

Artículo 83: La ocupación de la parcela (COS) está en correspondencia con las características urbanísticas y arquitectónicas predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas, en función de un óptimo aprovechamiento del suelo, el respeto a los distanciamientos establecidos con relación a los límites de propiedad entre viviendas, y el área mínima por vivienda (25.0 m²) establecida por la Ley General de la Vivienda.

Artículo 84: Las parcelas de edificios multifamiliares está en dependencia de la tecnología a emplear que condicionará su coeficiente de ocupación del suelo (COS); de igual manera, la altura permisible.

Artículo 85: Las dimensiones de la parcela está en dependencia de las características del terreno y su ubicación dentro de la manzana y en la ciudad.

Artículo 86: Las nuevas parcelas a entregar tienen una dimensión mínima de 80.0m²

Artículo 87: Las parcelas de esquina se reservan preferentemente para el uso no residencial, con dimensiones superiores a las del resto de la manzana para facilitar la localización de todo tipo de servicios urbanos; de localizar excepcionalmente el uso residencial se colocan servicios en las plantas bajas de las edificaciones.

Artículo 88: Para parcelas de 200m² o más, el área total de la vivienda no excederá los 140m² y a partir de esta área se calculará el con un coeficiente de ocupación del 70 % con respecto al área de la parcela.

-Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 89: 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 90: La edificación se ubica interiormente dentro de la parcela de forma tal que se respeten las medidas y los linderos.

-Alineación y disposición de las edificaciones en las parcelas.

Artículo 91: La alineación de las edificaciones está dada por la línea de fachadas predominante en las manzanas o cuadras, y condicionada por las características en cada lugar (existencia de portales, jardines o ambos) y sus regulaciones específicas, tomando como referencia inmediata su entorno más cercano. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuan en correspondencia con el entorno.

Artículo 92: La ubicación de nuevas edificaciones se realiza en correspondencia con el trazado de las vías hacia las cuales será orientada la fachada o fachadas principales.

Artículo 93: Se tratan constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

-Franja de Jardín y portal

Artículo 94: Las franjas de jardín y portal se adecuan a las condiciones específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueos constructivos de las edificaciones existentes.

Artículo 95: No se afecta la franja de portal, bien sea público o privado, según las características de cada zona.

-Pacios, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 96: No se techa ni se amplía parcial o totalmente hacia pasillos laterales en viviendas pareadas y medianeras con tapia común, que reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales, salvo que exista un convenio por escrito entre vecinos.

Artículo 97: Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubican hacia el interior de las mismas, laterales, o al fondo de las parcelas y nunca hacia la fachada principal.

Artículo 98: En caso que den a fachadas secundarias o laterales con visuales desde el exterior, se enmascaran con soluciones de cierre que pueden ser muros ciegos, celosías, parasoles u otras técnicas, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada.

V. MORFOLOGÍA URBANA TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

1. Elementos de fachada

Artículo 99: Se autoriza tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo y se evalúa en correspondencia con la zona

Artículo 100: Se tratan constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

Artículo 100: Toda nueva construcción, remodelación, reposición o rehabilitación dentro de la trama urbana cuenta con una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 101: No se ubican culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones especiales se determine en la microlocalización y licencia de obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las edificaciones cuentan con una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

Artículo 102: Se mantienen los elementos predominantes en las fachadas de las edificaciones existentes, tales como pretilas, cornisas, vanos de carpintería, barandas, elementos decorativos y otros que definen el estilo arquitectónico de las edificaciones y que su modificación afecta el valor arquitectónico y patrimonial de las edificaciones objeto de alguna acción constructiva.

2. Alturas y puntales

Artículo 103: Se mantiene el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Artículo 104: Tanto las acciones de nueva construcción como de remodelación, rehabilitación, reposición y ampliación se ajustan a las alturas y niveles predominantes en el entorno y o recomendadas en el ordenamiento aprobado, siendo válida la evaluación casuística de mayores alturas.

Artículo 105: 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 106: No se ejecutan puntales interiores menores de 2.50m por nivel.

Artículo 107: Los elementos que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua, cajas de ascensores y escaleras en azoteas y los puntales de los sótanos no se incluyen en la altura de una edificación.

3. Sótanos y semisótanos

Artículo 108: Los sótanos son completamente soterrados por debajo del nivel cero, nivel de la calle, en ocasiones se extienden hasta los límites de propiedad del terreno que ocupan, y los semisótanos se elevan superficialmente solo hasta 1.20 metros en la proyección vertical del área ocupada; en ninguno de los casos sus puntales cuentan como plantas en la altura del edificio al cual pertenecen, ni tampoco en la edificabilidad del mismo;

Artículo 109: La existencia de sótanos y semisótanos se condiciona a las características topográficas del terreno, al entorno y que así se determine en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 110: El uso de sótanos y semisótanos es solo para funciones no habitables.

Artículo 111: De construirse semisótano tiene como altura máxima exterior 1.20 metros, ocupando desde la primera línea de fachada de la edificación, pero nunca ocupando área de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

Artículo 112: El que construya sótano inmediato a una pared medianera, es responsable de los perjuicios que a esta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles

Artículo 113: El puntal máximo para el sótano es de 2.40 metros

4. Marquesinas y Toldos.

Artículo 114: Las marquesinas tienen de 0.70 metros o más de voladizo, en dependencia del ancho de la acera y sin apoyo sobre esta, reducido en 0.20 metros que es el ancho del contén.

Artículo 115 : Los toldos y marquesinas se colocan a la altura del dintel de la puerta, ocupando todo el ancho de la misma, de modo que su línea más alta esté por encima del vano y nunca a menos de 2.50 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 116: El vuelo o profundidad de los toldos está en dependencia del ancho de la acera (nunca apoyará sobre esta), su diseño será revisado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 117: Los toldos se mantienen higiénicos y en buen estado constructivo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o combinaciones de estos elementos. Los toldos a colocar en las fachadas de las edificaciones podrán ser de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; con diversas formas siempre que se integren armónicamente a la imagen urbana.

5. Aleros.

Artículo 118: Se construye aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente según la ubicación del inmueble y 0.30 m por los laterales, y no se ejecuta la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

Artículo 119: No se amplía hacia los aleros.

Artículo 120: Los aleros no sobrepasan en ningún caso los límites de propiedad

6. Balcones y salientes.

Artículo 121: El vuelo o profundidad de los balcones no es mayor de 0.60 m en correspondencia con su altura a partir del nivel de terreno.

Artículo 122: Los balcones donde existe medianería pueden ser continuos, incomunicados con guardavecinos o separados como mínimo a 0.55 m del eje del muro medianero.

Artículo 123: Cuando existan construcciones medianeras con balcones, se ejecutan guardavecinos con diseño adecuado al estilo de la edificación.

Artículo 124: Las vidrieras no sobresalen más de 5.0cm del nivel de la pared.

Artículo 125: No se ejecuta ampliaciones hacia balcones.

7. Jardines y portales

Artículo 126: Se mantiene el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 127: Se afecta parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, tanques sépticos, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 128: En el área de jardín de no existir otra opción, se construyen también cisternas, siempre que no sobrepase en su altura la rasante de la acera; y queden enmascaradas.

Artículo 129: Será avanza con ampliación sobre el espacio de portal o jardín siempre que sea posible mantener la alineación y ejecutar una variante de proyecto que no afecte la estética general de la edificación y no produzcan afectaciones a colindantes

Artículo 130: En las áreas de jardín, se ejecutan elementos que los complementan como son: escalinatas de acceso a la vivienda, bancos, fuentes, espejos de agua, jardineras, pérgolas, glorietas, luminarias y esculturas.

Artículo 131: El área y profundidad de los jardines y portales está en dependencia de las características tipologías específicas predominantes en cada manzana o zona.

Artículo 132: Se mantiene el libre tránsito en la franja de portal público corrido, prohibiéndose en ella la introducción de elementos arquitectónicos, o de mobiliario urbano

Artículo 133: Se cierra los portales o la delimitación entre portales medianeros o pareados en los casos donde sea permisible, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes. Debiendo integrarse con la tipología constructiva de la edificación.

Artículo 134: Se impide el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 135: En zonas caracterizadas por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se cierra total o parcial de estos espacios.

Artículo 136: En las nuevas urbanizaciones para la construcción de viviendas aisladas, todas las construcciones tienen portal o medio portal, en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 1.5 a 2m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

8. Cercas y pretilas

. Cercas

Artículo 137: Se ubican los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredite el área.

Artículo 138: Sólo se construyen cercas con altura máxima de 1.50 m en los frentes y laterales de esquina en viviendas y/o edificaciones con portales, jardines o áreas verdes exteriores, y con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, celosías u otras soluciones adecuadas a las características arquitectónicas de la edificación).

Artículo 139: En los laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondos se construyen tapias o muros ciegos de 1.80 a 2.00m como máximo siempre que no afecten la ventilación o iluminación a vecinos colindantes.

Artículo 140: 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 141: 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 142: 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 143: Los cercados no obstruyen la libre evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 144: No se utilizan materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales o vehículos.

Artículo 145: Se impide el cercado de parterres.

. Pretilos

Artículo 146: Se construyen pretilos en azoteas bordeando su límite de propiedad, tendrán una altura máxima de un metro según las características arquitectónicas del inmueble, podrán ser de balaustres, enterizos, huecos u otro diseño, nunca de malla perle.

9 . Rejas

Artículo 147: Se colocan rejas en puertas y ventanas de viviendas e instalaciones de forma uniforme en su diseño para cada edificación y abren hacia adentro siempre que sean colocadas en vanos que den a los espacios públicos.

Artículo 148: La rejas en edificios multifamiliares se diseñan desde la etapa de proyecto de forma uniforme para cada inmueble.

10. Pinturas

Artículo 149: Se pintan exteriormente las viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, en la zona de centro, cuenta con la autorización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 150: Las viviendas que formen parte de un lote constructivo se pintan uniforme para el conjunto en su totalidad, así como los edificios enclavados en esquinas, deben mantener el mismo color por ambas fachadas.

Artículo 151: No se pintan exteriormente los edificios multifamiliares individualmente por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

Artículo 152: Se aplica pintura, sin afectar los rótulos de las calles y las placas con los números de las edificaciones.

Artículo 153: No se pintan elementos del mobiliario urbano tales como, jardineras, carteles u otros sin la debida autorización.

Artículo 154: No se aplica pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 155: No se aplica pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 156: No se pintan elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización solicitada a la Dirección de Planificación Física.

VI. RELACIONES DE VECINDAD

-Relaciones de vecindad. Regulaciones generales

Artículo 157: Ninguna persona natural o jurídica efectúa obra alguna en paredes de uso común con sus vecinos sin su consentimiento.

Artículo 158: 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 159: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, construyen su cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino.

Artículo 160: En los casos de compraventa, permuta, donación, adjudicación por herencia, o cualquier otro acto de traspaso de derecho, el área del inmueble, se transmite al adquirente en las mismas condiciones legales que tenía el titular anterior, y no se reclama espacios, ni cierres de vanos, que en el momento de adquirir la vivienda ya constituían elementos consolidados de los predios vecinos.

-Servidumbres

Artículo 161: La servidumbre es un derecho real que consiste en un gravamen impuesto sobre un inmueble, que limita el dominio en este y se constituye en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario.

-Servidumbres de Medianería

Artículo 162: Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas, las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes o colindantes.

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

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

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

Artículo 163: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 164: Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianería solo en la parte de la superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 165: Se presume la servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo que demuestre lo contrario:

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

Artículo 166: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.; hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 167: Los propietarios de una pared medianera hacen uso de ella o ejecutan sobre ella acciones constructivas proporcionalmente a su derecho (50%), siempre que estructuralmente sea posible, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos, además el ejecutante se responsabiliza con cualquier afectación estética o estructural.

Artículo 168: Entre ambos ocupantes de una pared medianera tiene que existir convenio por escrito si uno de ellos quiere hacer uso del total del grueso del muro, y el ejecutante responsabilizarse con cualquier daño estético o estructural que pudiese causar a sus vecinos.

Artículo 169: En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas, ni salidas hacia el lado vecino, las soluciones pluviales de las edificaciones serán dentro de su límite de propiedad.

Artículo 170: No se arrima a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que pueden perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

Artículo 171: Todo propietario de una edificación con paredes contiguas que realice cualquier acción constructiva, tiene la obligación de avisar a los vecinos, y tomar las precauciones necesarias para evitar posibles afectaciones las cuales tendrá la obligación de solucionar.

Artículo 172: Cuando la pared es solo contigua, los gastos de cualquier intervención constructiva pertenecen exclusivamente a su propietario. Cualquier afectación al vecino es su responsabilidad.

Artículo 173: Para hacer uso de una pared contigua es necesario el consentimiento por escrito de su propietario.

Artículo 174: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera y luego continúa como contigua.

Artículo 175: Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. El vecino denuncia por cualquier daño que este desplome pueda provocar a la estructura de su pared.

Artículo 176: Cuando algún propietario quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán:

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

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

Artículo 177: Si uno de los propietarios es el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone y resarce los daños ocasionados.

Artículo 178: Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte este sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 179: Los ocupantes de edificaciones que apoyen en paredes medianeras que quieran reconstruir su propiedad tienen el derecho de renunciar a la medianería, pero estarán en la obligación de reparar los daños causados al vecino colindante.

Artículo 180: El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que emprenda no causen perjuicio a otras edificaciones en su entorno.

Artículo 181: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria podrá adquirir medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 182: El espacio resultante entre dos paredes contiguas tiene que ser sellado tanto vertical como horizontalmente y nunca podrá trascender a la fachada

Artículo 183: En las nuevas edificaciones, la medianería se realiza por uno de los laterales y el fondo, el otro lateral garantiza la ventilación e iluminación natural en los locales.

-Vistas y Luces.

Artículo 184: Cuando la pared de una vivienda se encuentra sobre el mismo límite de propiedad no se abre ventanas que puedan limitar acciones constructivas a su vecino.

Artículo 185: Para poder abrir ventanas de simple vista entre edificaciones colindantes sin muro divisorio o tapia entre ellas, existe una distancia no menor de 1.10 m a partir de cada límite de propiedad.

Artículo 186: No se abre ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie en la pared medianera, sin el consentimiento escrito del dueño de la habitación contigua.

Artículo 187: Si la distancia entre la pared y el límite de propiedad del vecino es menos de 1.10 metros y hasta 0.75m sin muro divisorio y tapia entre ellas, solo se abren ventanas de luces a partir de 1.80metros del nivel de piso terminado.

Artículo 188: En planta baja se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida 1.10m a partir del límite de propiedad, siempre que se levante a su frente y dentro de su límite de propiedad una pared de altura suficiente (1.80 a 2.00m) para impedir que se observe hacia el inmueble del vecino; en un segundo nivel con este distanciamiento solo son ventanas de luces.

Artículo 189: Se abre ventana de vista en un 2do nivel o plantas superiores, siempre que exista el distanciamiento establecido o sea 1.10m de cada límite de propiedad entre la pared exterior de ambas edificaciones.

Artículo 190: En edificaciones aisladas se ejecutan balcones, terrazas, graderías o escaleras mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, y una distancia intermedia entre edificaciones de 2.20 metros.

Es decir 1.10 metro a partir de cada límite de propiedad del terreno, de lo contrario si la distancia es menor, se levanta un muro con una altura de 1.80m a 2.0m del nivel de piso terminado para evitar las visuales.

Artículo 191: En edificaciones medianeras se construyen terrazas u otros, siempre que medie un muro o pared en el límite de propiedad que impida las visuales hacia propiedades vecinas, el cual tiene que ser de 1.80 a 2.00m como mínimo, o alcanzar la altura de la cubierta.

Artículo 192: La simple luz, se determina por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.80 metros, de tal manera que el ocupante de la habitación no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 193: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso de arriba al marco inferior de la ventana por el lateral contiguo al vecino.

Artículo 194: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino si las mismas están ejecutadas, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal en un período de 5 años, lo cual les confiere derecho de perpetuidad

Artículo 195: En las medianerías y por convenios mutuos se abren ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, a no ser que lleven 5 años o más de construidas, lo cual les confiere derecho de permanencia.

Artículo 196: No se acumula materiales en patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domine el inmueble vecino.

Artículo 197: Cuando la distancia entre vecinos es mayor de 2.20m no se cumple ninguno de los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 198: Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces hacia una servidumbre de paso a viviendas existentes al fondo permanecen, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés.

Artículo 199: Sin embargo, para abrir nuevas ventanas de los vecinos colindantes a la servidumbre estas solo podrán ser de luces, de lo contrario existe carta de conformidad entre vecinos.

Artículo 200: En el caso de una pared colindante que limite con un acceso independiente que no constituye servidumbre de paso, no se abre ventanas, a no ser que exista carta de mutuo acuerdo entre vecinos.

Artículo 201: La existencia de ventanas en instalaciones o viviendas colindantes no impide el establecimiento de servidumbres de paso.

-Servidumbre de Desagüe.

Artículo 206: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales, se establecen servidumbres de desagüe hacia los patios contiguos, respetando la pendiente natural.

Artículo 207 : No será obligatorio para los propietarios dejar pasar por su propiedad tuberías de aguas residuales de su vecino, pero en caso que fuera la única salida al alcantarillado, podrá pactarse por mutuo acuerdo entre ambos, con el compromiso del necesitado de resarcir los daños que puedan resultar. Esta petición se deniega cuando el área afectada ya esté edificada o cuando el necesitado posea área suficiente para la construcción de un tanque séptico para la colección de sus residuales.

Artículo 208: 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 posea área suficiente para la construcción de un tanque séptico u otro para la colección de sus residuales.

Artículo 209: Se establecen servidumbres de desagüe de uso común previo acuerdo entre vecinos en cuanto al uso y ubicación.

VII. REGULACIONES GENERALES SOBRE ASPECTOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS

.1. Acciones constructivas a nivel urbano y arquitectónico.

Artículo 210: No se ejecutan las rehabilitaciones o reposiciones de viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas de acuerdo con el ordenamiento urbano.

Artículo 211: Se amplían en planta alta de viviendas y otras edificaciones manteniendo la alineación de la fachada existente en el entorno inmediato en correspondencia con las regulaciones de la zona.

Artículo 212: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación, rehabilitación y ampliaciones respetarán la alineación de fachadas existente en el entorno inmediato, así como la altura y características urbanísticas, y se integran desde el punto de vista arquitectónico con las edificaciones aledañas.

Artículo 213: Las ampliaciones y remodelaciones forman parte integrante de las edificaciones originales existentes, no ejecutándose accesos independientes al exterior que afecten área fuera de sus límites. Los accesos tendrán que ubicarse dentro de su límite de propiedad en el interior de la edificación o en patios y pasillos laterales.

Artículo 214: No se ejecutan dentro del límite urbano del asentamiento las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.)

Artículo 215: Se emplea el sistema constructivo tradicional, sistemas prefabricados y mixtos siempre que estos últimos puedan adecuarse a las características tipológicas del entorno.

Artículo 216: Se cambia la carpintería para las edificaciones existentes, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y sea adecuada a la función del local.

Artículo 217: Las construcciones uniplantas cuentan con una altura menor de 2,80 metros. El puntal mínimo en el portal no es inferior a 2.40 m.

Artículo 218: En las áreas a urbanizar no se introduce usos que comprometan de forma irreversible la perspectiva. Sólo se realizan acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 219: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

Artículo 220: Toda nueva construcción dentro de la trama urbana, proyecto de remodelación, ampliación cuenta con una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 221: No se amplían hacia aleros, balcones, patinejos y pasillos interiores de uso común.

Artículo 222: Solo se realizan acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de acuerdo con las previsiones del ordenamiento aprobado.

Artículo 223: Se ejecuta el tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, siempre que las características tipológicas de la zona y la edificación en particular lo admitan.

Artículo 224: No se realizan intervenciones constructivas sobre edificaciones ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo.

2. Ciudadelas y cuarterías

Artículo 225: Las ciudadelas y cuarterías son inmuebles de tipo doméstico, formado por múltiples familias, ocupando espacios habitacionales perimetrales a un patio de uso común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Artículo 226: Llámese pasaje al conjunto de viviendas que cuenten con un reducido número de edificaciones, generalmente de una o dos plantas, cuya principal área común sea la vía de acceso a las viviendas; se rige de igual manera que las cuarterías, donde ante cualquier acción constructiva en el área común, tendrá que ser aprobada por la totalidad de los titulares, siempre que sea permisible urbanísticamente y no esté en detrimento de ningún vecino

Artículo 227: Se admiten intervenciones de remodelación sobre ciudadelas o cuarterías con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios sanitarios independientes.

Artículo 228 : Se construye ampliaciones en altura de acuerdo a la zona en que se encuentren respetando las regulaciones establecidas en cuanto a Relaciones de Vecindad correspondientes en

Artículo 229 : No se realizan intervenciones constructivas de ningún tipo que afecten el área correspondiente a la servidumbre de paso utilizable por todos los vecinos de la cuartería o ciudadela cada caso.

Artículo 230: Los servicios de agua y sanitarios existentes de uso colectivo mantienen esta condición, excepto que todas las familias posean estas facilidades de forma individual, y mediante carta de acuerdo de todos los vecinos, se decida privatizar su uso en beneficio de alguna familia en particular.

Artículo 231: En una ciudadela o cuartería, cuya principal área común sea la vía de acceso a las viviendas; para realizar cualquier acción constructiva en la misma, siempre que sea permisible urbanísticamente y aprobada por la totalidad de los vecinos.

3. División y unificación de viviendas.

Artículo 232: Las unificaciones y divisiones de viviendas, se analiza para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física, teniendo como premisa que no afecten desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda

Artículo 233: Para la total independencia de cada una de las edificaciones que resulten de dicha división, se garantiza que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios de baño, cocina y patio de servicio, independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, áreas o elementos como fosas y cisternas que resulten comunes, con un solo acceso a la parcela desde la calle aunque el edificio en cuestión esté conformado por varias viviendas, cada una con acceso independiente.

Artículo 234: No se realiza el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes.

Artículo 235: En el caso de la división de una vivienda medianera con pasillo lateral no techado:

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

Artículo 236: En el caso de una vivienda colindante con un pasillo de acceso independiente a una vivienda al fondo:

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

4. Demoliciones.

Artículo 237: Toda persona natural o jurídica que ejecute un trabajo de demolición, obtiene previamente la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y se responsabiliza con todos los perjuicios que se deriven de dicha ejecución.

Artículo 238: Al efectuar derribo parcial o total de un inmueble se evita la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación, en caso de demolición se acatarán los siguientes aspectos:

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

Artículo 239: No se deposita o mantiene en la vía pública, materiales, escombros, o desechos inducidos por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra realizada en los elementos componentes de la propia vía pública.

Artículo 240: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, se reparan y pintan de modo que no afecten el ornato.

5. Construcción en Azoteas.

Artículo 241: Se construye en azoteas siempre que procedan estructuralmente en correspondencia con el dictamen técnico especializado y con las regulaciones específicas de la zona, no se afectan los valores estéticos de las edificaciones, del entorno urbano y las características del inmueble

Artículo 242: Toda construcción en azotea requiere de la correspondiente Licencia de Obra. En aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requiera las construcciones se autorizan a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 243 La cesión de la azotea, a los efectos de la fabricación de una vivienda, se hace para el área total o sólo una parte de ésta y cuenta con una escalera hacia la azotea, o transmitirse el derecho a fabricar en ésta.

6. Escaleras.

Artículo 244: Las escaleras se ubican dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.

Artículo 245: Las escaleras no se ubican sobre los espacios públicos o semipúblicos (aceras y portales de uso público).

Artículo 246: La construcción de escalera en fachada de vivienda con área de jardín está condicionada a las características del entorno y su diseño es del tipo estético, con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores decorativos de la composición total del edificio.

Artículo 247: No se tienen visuales desde escaleras hacia colindantes, para lo cual se ejecuta de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 248: Se ejecutan escaleras con cargas hasta el eje del muro medianero a través de convenio mutuo entre los implicados.

Artículo 249: La construcción de escaleras o saltillos de acceso se construyen hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

Artículo 250: En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones de viviendas con planta alta y portal, se ejecuta la construcción de escalera en áreas de la franja de portal, solo si es indispensable. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deja un 50 % del área original del portal, y su ubicación con visuales frente a las ventanas será bajo convenio escrito entre ambos propietarios.

Artículo 251: Las escaleras para la ampliación de los inmuebles se construyen en el interior y para nuevas construcciones en azotea la escalera se ejecuta dentro de los límites de propiedad, en correspondencia con las regulaciones.

Artículo 252: Todas las escaleras se construyen con barandas que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y se fijan sólidamente.

7. Barreras Arquitectónicas.

Artículo 253: Referido a la eliminación de Barreras Arquitectónicas se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) No se coloca objetos bajos que pongan en riesgo la seguridad de las personas y dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.
- b) La ubicación de rejillas y registros no sobresale de la rasante del piso.
- c) No se ejecutan escaleras que sobresalgan de la línea de fachada ni que obstaculicen la circulación.
- d) No se realizan cortes verticales en aceras, tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.
- e) Todas las rampas para salvar desniveles en exteriores cuentan con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- f) Se pavimentan las piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10 mm evitando el césped entre las mismas.

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

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

Artículo 254: Las rampas para discapacitados se ejecutan de la fachada hacia el interior de las instalaciones, con materiales y pendientes adecuadas.

Artículo 255: No se perforan aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

8. Pérgolas, glorietas y carpas

Artículo 256: Se construyen pérgolas y glorietas en dependencia de las características urbanísticas de la zona, las mismas serán siempre asociadas a las viviendas según establece el Decreto Ley 322, pudiendo ser permisibles en jardines como parte de su diseño. Las pérgolas podrán ser solicitadas también como soluciones de cubierta de terrazas o patios de servicio en planta alta o baja, esto es válido también para las carpas. Estos elementos podrán ser visibles o no desde los espacios públicos (vías y/o aceras), y para su ejecución podrá emplearse hormigón, tubos metálicos o materiales ligeros (plástico). Para las carpas sólo se usarán materiales ligeros. El proyecto es revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Se deberán tener en cuenta las posibles afectaciones por visuales a vecinos del entorno.

.9. Ranchones.

Artículo 257: Se construyen ranchones en áreas cuyas características urbanísticas lo permitan, siempre que sean ejecutados asociados a las viviendas dentro de los límites de propiedad legales (a una distancia no mayor de 5m), y se integren estéticamente a la edificación y la zona, por lo cual el proyecto deberá ser revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Como premisa son de estructuras abiertas y ligeras, y ser visibles o no desde los espacios públicos.

10. Regulaciones generales para garajes y carporch

Artículo 258: Se autorizan garajes sobre terrenos de tenencia estatal siempre con uso temporal, el cual tendrá que ser renovado cada 2 años y los espacios para estos fines se aprobaran por el Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 259: La ubicación de garajes está de acuerdo con las características urbanísticas de cada zona (diseño, color y materiales) y respetarán las determinaciones del ordenamiento aprobado y los estudios derivados de este.

Artículo 260: Se impide el uso de garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.

Artículo 261: En terrenos estatales sólo se construyen garajes con dimensiones de 3.00 metros de ancho por 5 metros de profundidad como mínimo, lo cual es evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 262: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad de las viviendas son independientes, medianeros o contiguos, formando parte de las mismas y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 263: Las puertas de garajes en ningún caso abren hacia los espacios públicos, las mismas pueden ser pivotantes o abatibles hacia arriba.

Artículo 264: Se ejecuta previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones en el caso de viviendas individuales, siempre que se trate de garajes medianeros o contiguos, y sea posible garantizar su acceso desde el interior de la vivienda.

Artículo 265: Se construye carporch dentro de los límites de propiedad de las viviendas en dependencia de las características de la zona, y su localización será evaluada casuísticamente. En ellos se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Mantener sus características tipológicas, o sea, estructuras ligeras y abiertas.
- b) El empleo de elementos portantes (tubos metálicos) debidamente pintados.
- c) La cubierta será de lona en buen estado y con condiciones higiénicas; o ligera con diseño adecuado, pintada o enmascarada con vegetación (trepadoras).
- d) Su uso será para resguardar los vehículos de la intemperie.

-

VIII. ESPACIOS PÚBLICOS.

Artículo 266: Toda intervención en los espacios públicos garantiza el mantenimiento periódico a áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Artículo 267: Se conservan los espacios públicos como áreas de juegos infantiles, recreativos, deportivos, parques, feria, jardines públicos, áreas exteriores de edificios y de servicios sociales que se localizan dentro de la trama urbana.

Artículo 268: Los espacios públicos y áreas verdes existentes se protegen y conservan; sobre los mismos no se realizan cambios de uso, ni se modifican o alteran sus funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando ello sea compatible.

Artículo 269: No se admiten elementos o mobiliario urbano que dificulten la circulación en espacios públicos (aceras y portales de uso público) como macetas de plantas ornamentales, jardineras, aires acondicionados, cabinas telefónicas, escaleras u otros.

Artículo 270: En planta baja de toda edificación, cuando su fachada esté directamente hacia la acera ya sea ésta destinada a: viviendas, comercio, usos públicos, garaje, industria, almacenes u otros, las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble (no abren hacia el espacio público, acera o calles).

Artículo 271: Se cierra las calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección de Ingeniería y Transito.

Artículo 272: Se extienden servicios hacia el espacio público en plazas y/o vías cerradas al tráfico vehicular, siempre que no obstruyan la circulación peatonal y cuenten con la debida autorización.

Artículo 273: Se mantienen e incentivan las funciones en la feria y plaza recreativa, y se estimularan otras manifestaciones, que comercialicen productos culturales, flores y alimentos ligeros, de forma ocasional en los espacios públicos del asentamiento.

Artículo 274: No circulan vehículos, animales de tracción, pastoreo o consumo sobre las aceras y senderos peatonales o cualquier otra área pavimentada no concebida para tales fines.

Artículo 275: No se coloca en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia los espacios públicos

Artículo 276: Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, se conciben con diseños seguros y de fácil accesibilidad

Artículo 277: No se vierte aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

1. Mobiliario urbano.

Artículo 278 : Se construyen o colocan elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, jardineras, bancos u otros, con la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Municipal de Patrimonio, si fuera de su competencia

Artículo 279: No se afecta el mobiliario urbano de los espacios públicos u otras áreas del asentamiento Tanto la colocación de cualquier tipo de estos elementos o la intervención sobre los existentes tendrá que estar autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 280: Los elementos de mobiliario urbano, se conciben con diseños compatibles con el contexto urbano y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y el vandalismo.

Artículo 281: Se conservan todos los elementos ornamentales- conmemorativos, considerados exponentes de valor, ejecutándose la construcción de nuevos elementos como esculturas y conjuntos monumentarios, en espacios públicos.

Artículo 282: Se colocan elementos de delimitación en áreas peatonales, como bolardos, cadenas etc. siempre que no obstaculicen el acceso a unidades de emergencia como ambulancia, bomberos y vehículos policiales, y considerando las normas de accesibilidad para el público en general.

2. Carteles y señalizaciones.

Artículo 283: Todo anuncio previo a su ejecución presenta un boceto del mismo que exprese su propuesta de ubicación, material a utilizar, dimensiones, texto y diseño, para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 284: El diseño tiene un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías más importantes, de alto valor arquitectónico y ambiental

Artículo 285: Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales, tienen en cuenta las costumbres e idiosincrasia local

Artículo 286: El contenido del cartel se corresponde con la actividad que realiza.

Artículo 287: En los casos que, para identificar la función a realizar, además del nombre se interesen utilizar algún signo distintivo de publicidad, el promovente lo registra en la Oficina Cubana de la Propiedad Industrial, de no registrarse se emite la autorización solo con el nombre de la actividad correspondiente.

Artículo 288: Se cumple con los requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines

comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, que son los siguientes:

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

Artículo 289: Se utilizan materiales como la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios los cuales tienen un adecuado nivel estético y con iluminación o sin ella

Artículo 290: Se rotulan toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie y haga referencia al nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

Artículo 291: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares a la vía como adosados, en cuyo caso se colocarán en la segunda línea de fachada.

Artículo 292: Los elementos anunciadores están provistos de iluminación artificial y cumplen lo siguiente :

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

Artículo 293: Los rótulos o anuncios que se coloquen perpendiculares y sobre la vía tienen su borde inferior a la altura de 4,5 metros como mínimo con respecto a la rasante de la vía. Ningún anuncio comprendido en este artículo tiene más de 3.5 m².

Artículo 294: Se colocan vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de

zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 metros a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 295: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno es aproximadamente 1.5 metros. Nunca dicha separación es mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 296: El área máxima para la ubicación de vallas será de 50 m² y son emplazadas en ángulos de 30° con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

3. Rotulación y numeración de calles y edificaciones

Artículo 297: Una vía que tenga continuidad tiene idéntica denominación y rotulación a lo largo de todo su recorrido.

Artículo 298: Los rótulos responden a factores de visibilidad para peatones y conductores de vehículos.

Artículo 299: No se cubre con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

Artículo 300: Para la rotulación de calles y avenidas se adosan placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 metros y mínima de 2.10m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 301: Los rótulos se colocan paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no excederán de 1.5cm de espesor.

Artículo 302: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tiene un único número, que es el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 303: Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 304: Se impide destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

4. Servicios por cuenta propia.

Artículo 305: Se realiza la actividad por cuenta propia siempre que se obtenga el correspondiente autorizo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 306: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio mantiene la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

Artículo 307: Las vidrieras comerciales se mantienen limpias, ordenadas y con una buena apariencia.

Artículo 308: Se saca mostradores de venta en la vía pública, aunque fuera en días excepcionales, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, de igual forma se procede con cercas provisionales que se colocaran para este fin.

Artículo 309: Las vidrieras o mostradores salientes y movibles en las tiendas y comercios, en ningún caso sobresalen más de 5 cm del nivel de pared.

Artículo 310: Se construyen kioscos de venta con estructuras ligeras y de fácil desmonte, agradables y llamativos, con colores alegres y gráfica adecuada.

Artículo 311: La cubierta se integra al punto de venta; permitiéndose sombrillas o toldos, los cuales deben tener colores que combinen con el resto de la estructura.

Artículo 312: Los coches y carretillas circulan en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores.

Artículo 313: No se mantiene kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

Artículo 314: Los puntos de ventas no ocasionan daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

Artículo 315: En los lugares donde se ubique más de un punto de venta habrá una distancia mínima de 1,50 m entre ellos.

Artículo 316: Los carros móviles con horno se ubican a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 m. El horno propuesto se concibe dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 m como mínimo. La distancia horizontal entre dos carros será mayor de 2.00 m.

Artículo 317: Los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas, no sacan mesas u otro elemento hacia la vía pública para la exhibición de sus productos, que interfieran en la circulación peatonal y afecten el ornato.

IX. INFRAESTRUCTURAS

-Redes hidrosanitarias.

Artículo 318: No se conectan las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red de drenaje pluvial, o a los bajantes o colectores pluviales del propio inmueble.

Artículo 319: Las nuevas instalaciones incluyen la solución de residuales, ésta se ubica dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas.

Artículo 320: No se construye letrinas dentro del asentamiento.

Artículo 321: Se utilizan soluciones de tratamiento individual como tanque séptico, pozo absorbente, etc., a una distancia mínima de 15 m de fuentes de abasto de agua.

Artículo 322: Las cisternas se construyen soterradas y dentro de los límites de propiedad, permitiendo áreas verdes sobre su cubierta. Los brocales de estas no sobresalen más de 0.20 m sobre el nivel del terreno.

Artículo 323: No se vierten aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

Artículo 324: No se construye ningún tipo de edificación sobre redes técnicas

Artículo 325: No se construye cisternas y pozos de agua en espacios públicos (vías, aceras, aceras y portales de uso público).

Artículo 326: Se construyen cisternas y pozos dentro de sus límites de propiedad, y es necesario contar con autorización de obra por la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 327: la colocación de tanques de agua en azoteas no provoca afectaciones a vecinos y se sitúan en puntos estructuralmente resistentes.

Artículo 328: No se ejecuta la instalación aérea de tuberías correspondientes al alcantarillado

.-Redes Eléctricas y Comunicaciones.

Artículo 329: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas eléctricas y de comunicaciones será precisa lo siguiente:

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

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

Artículo 330: Las líneas eléctricas y de telecomunicaciones, así como los elementos que las soportan, se colocan a 0.15 metros del borde del contén, sin obstaculizar los espacios públicos

Artículo 331: No se realiza acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la Ciudad, para las cuales han sido establecidos a ambos lados: 33kV - 7.50m, 220kV - 25.0m y 110kV - 15.0metros.

Artículo 332: Para la instalación y protección de las líneas soterradas de comunicaciones existentes en zonas urbanas se colocan a 0,45metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 333: El diseño de las radio bases y gabinetes se integran arquitectónicamente a la zona donde se ubique.

Artículo 334: Los paneles fotovoltaicos se ubican en áreas que no afecten la imagen urbana

Artículo 335: La instalación de grupos electrógenos se ubica en áreas donde no se afecta la imagen urbana ni se producen contaminación acústica

- Viales.

Artículo 336: No se realiza ninguna acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

Artículo 337: No se abre, ensancha, ni modifica, vía alguna sin la previa autorización otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 338: Se conservan en toda su extensión las secciones viales existentes predominantes, con aceras y parterres, en correspondencia con el ordenamiento urbanístico y vial previsto

Artículo 339 : En los parterres se restringe el uso de arbustivas que limitan la visibilidad tanto peatonal como vehicular.

Artículo 340: La construcción de acera al frente o frentes de una edificación se realiza acorde al ancho existente, con piso de mortero de cemento marquillado, sobre contén y base de hormigón u otro material que se integre al existente

Artículo 341: No se ubican facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública; cuando es inevitable, el ejecutor requiere la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física donde se especifican las regulaciones a cumplir.

Artículo 342: No se colocan canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 343: No circulan animales como cerdos, carneros, vacas, chivos, caballos y otros sobre las vías y aceras.

Artículo 344: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, independientemente de la obligación de obtener la autorización previa, restituye el área afectada a las mismas condiciones que se encontraba anteriormente en un plazo de 72 horas.

Artículo 345: Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

Artículo 346: Los vehículos en reparación, equipos u otros medios no perduran por días en la vía pública.

Artículo 347: No se construye escalones y/o quicios que sobresalgan del nivel de la fachada hacia la acera. Las excepciones se evaluarán individualmente por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 348: Sólo se cierran las calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 349: Los portales de uso público no se cierran, y sólo en caso de necesidad lo aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 350: El cierre de las calles tiene carácter temporal y se realiza solo por motivos de interés general.

-Vías férreas.

Artículo 351: La faja de protección de líneas férreas es de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman la ciudad

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.

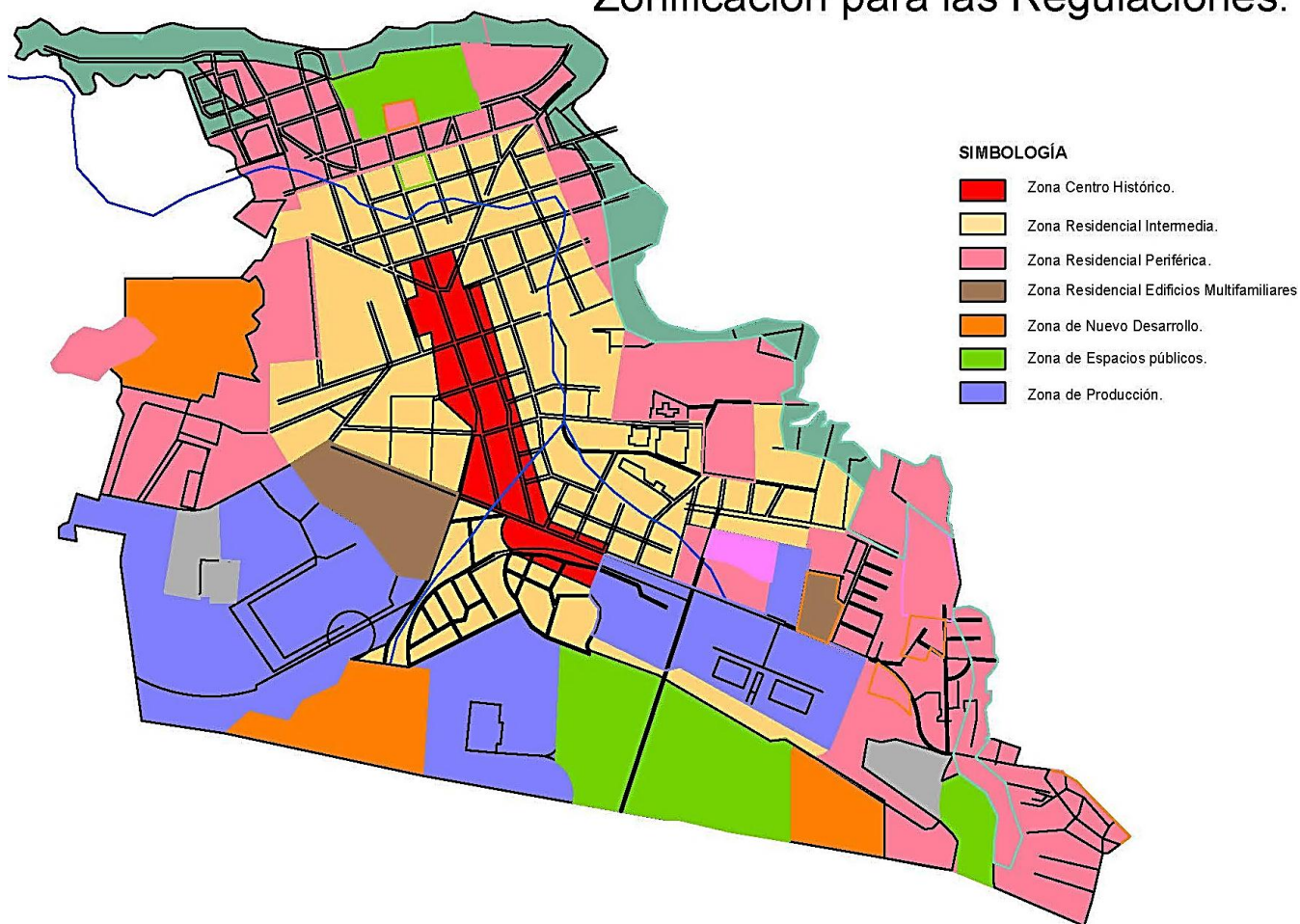
ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.

ZND Zona de Nuevo Desarrollo.

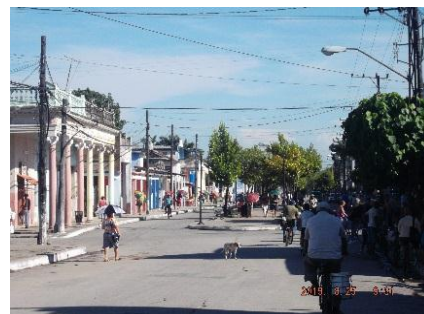
ZP Zona de Producción.

ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas).

Zonificación para las Regulaciones.

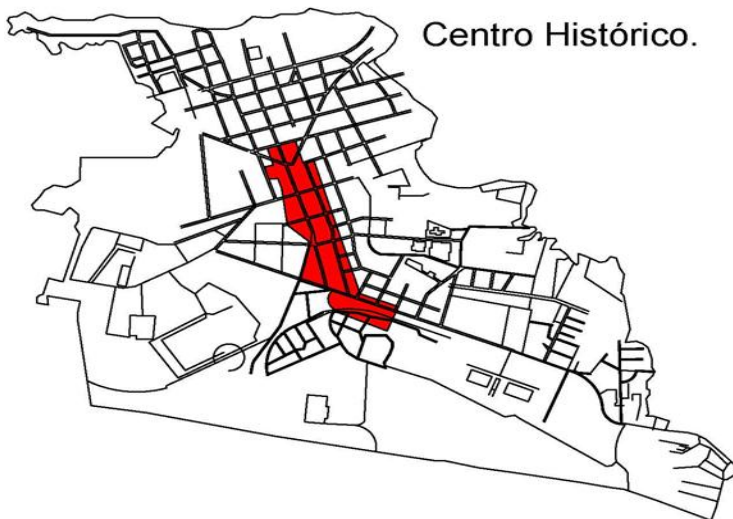


ZR Zona Residencial Centro Histórico.



Caracterización.

Es la zona que incluye la parte más antigua de la ciudad surgida antes de 1959, donde se localizan las principales instalaciones comerciales, de servicios y administrativas de la cabecera, las cuales se localizan en las calles Paseo Martí, Antonio Machado y Napoleón Diego, desde 5ta hasta la terminal de ómnibus. En esta área se ubican las edificaciones más valiosas del asentamiento desde el punto de vista arquitectónico e histórico. Son comunes los edificios de estilo ecléctico con elementos decorativos en las fachadas como pretilas, frisos, cornisas, vanos decorados, columnas clásicas y puntales altos. También se sitúan algunas edificaciones de estilo moderno con puntales más bajos. Predominan las construcciones medianeras y los portales corridos, en algunos tramos permanecen de uso público. Existen redes de acueducto y electricidad, el tratamiento de residuales es a través de fosas individuales, el drenaje natural es bueno.



Zona urbanizada mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre, predominan las edificaciones de 1 y 2 plantas, secciones de vías de diferentes dimensiones, calles pavimentadas, aceras en todas las calles y viales en estado bueno y regular. No es extendido el espacio de jardín entre la acera y la línea de fachada.

Regulaciones.

Artículo 352: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 92 % de la parcela.

Artículo 353: Las acciones constructivas en el parque, prado y plaza se realizan respaldadas por un proyecto de reanimación y mejoramiento de la imagen urbana, que incluye además los diseños del mobiliario urbano.

Artículo 354: Solo se ejecutan garajes en las parcelas que ocupan las viviendas, no en terrenos estatales.

Artículo 355: Se ejecutan construcciones alineadas a las existentes, garantizando la continuidad de la línea de fachada existente o la predominante en la manzana.

Artículo 356: Las nuevas construcciones por completamiento, remodelaciones, y ampliaciones, se regula la altura de las edificaciones (puntales) por las predominantes (de 3.0 - 4.0 m).

Artículo 357: Se priorizan las soluciones técnicas constructivas encaminadas a mantener la integridad de las edificaciones, espacios públicos y otras áreas de interés frente a las acciones contrarias que puedan afectar el patrimonio histórico y cultural del asentamiento.

Artículo 358: Se ejecutan acciones constructivas en , espacios públicos y áreas de interés incluidas en la lista del patrimonio local encaminadas a la protección y conservación de los mismos, albergando solo funciones residenciales, administrativas o de servicios, siempre que no sean incompatibles con la preservación del patrimonio local.

Artículo 359: Se mantienen los elementos en las fachadas de las edificaciones existentes, tales como pretilas, cornisas, vanos de carpintería, barandas, elementos decorativos, balaustradas y otros que definen el estilo arquitectónico de las edificaciones.

Artículo 360: No se alteran las fachadas de las edificaciones incluidas en la lista de patrimonio local, tales como la ejecución de entresuelos, casetas, balcones, marquesinas, cercas o tapias, vanos de puertas o ventanas u otras acciones que afecten la morfología actual de las edificaciones.

Artículo 361: No se ejecutan enchapes u otro tipo de recubrimiento en las fachadas de las edificaciones incluidas en la lista de patrimonio local.

Artículo 362: En los casos de inserción de obras nuevas en parcelas de esquinas se realiza el uso de chaflán como solución de acceso principal con ancho máximo de 3 metros.

Artículo 363: Se ejecuta ampliación en plantas superiores, siempre que sean a partir de la segunda crujía, para mantener las características originales de la fachada de las edificaciones.

Artículo 364: No se cierra con barandas de los portales que actualmente estén definidos como de uso público en las calles Paseo Martí, Antonio Machado y Cienfuegos.

Artículo 365: Cuando los portales no están considerados de uso público, estos se delimitan con baranda, con una altura máxima de 1.20 m y se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, balaustradas u otros similares.

Artículo 366: Se modifica la carpintería de las edificaciones que no están incluidas en la lista del patrimonio local, adecuándose a las características arquitectónicas del inmueble. Puede emplearse madera, metales y vidrio en la carpintería de la fachada principal. El vano puede protegerse con rejas metálicas.

Artículo 367: Se impide la rotulación de carteles, graficas, vallas, anuncios publicitarios u otros elementos destinados a este fin directamente sobre los elementos de fachada de las edificaciones con determinadas características distintivas y de estilo

Artículo 368: Los propietarios de inmuebles solicitan autorización para ejecutar acciones de reparación en fachadas, en instalaciones con valor arquitectónico e histórico

Artículo 369: Toda intervención ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano. En tal sentido, deben respetarse las secciones viales características del entorno..

ZR Zona Residencial Intermedio.



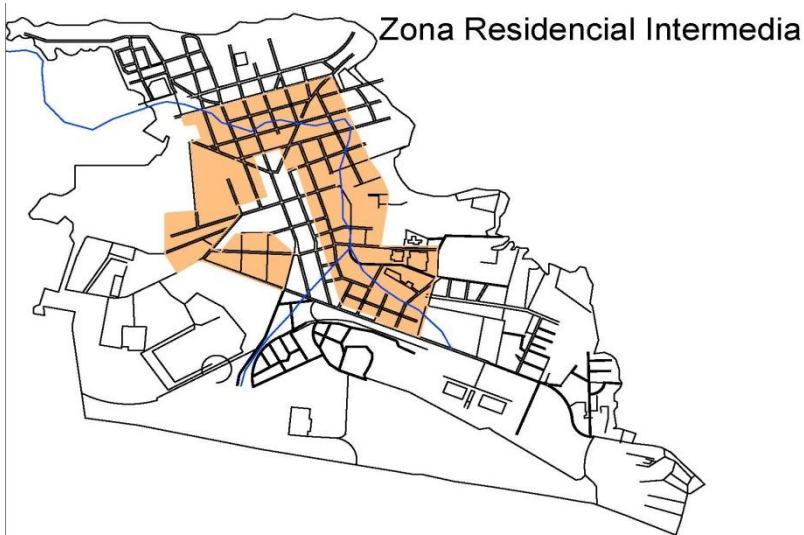
Caracterización.

Zona surgida antes del 1959 conformada mayoritariamente por manzanas regulares y cuadradas, existen varias tipologías arquitectónicas, predominan las edificaciones de 1 y 2 plantas, los puntales y la altura de los vanos de puertas y ventanas son variados, así como la carpintería. La mayoría de las edificaciones cuenta con portal. Las líneas de fachada están bien definidas, secciones de vías de diferentes dimensiones, calles pavimentadas, aceras en las calles principales y viales en estado regular y malo.

Existen redes de acueducto y electricidad, el tratamiento de residuales es a través de fosa moura y pozos absorbentes individuales. No abundan los jardines delante de las viviendas, no abundan las paredes medianeras y las edificaciones con ancho no mayor de 8 metros, el drenaje es bueno.

En el área se distribuyen servicios comerciales, educativos y de salud.

Pocas parcelas disponibles para su crecimiento, potencial de crecimiento en altura (segundas plantas).



Regulaciones.

Artículo 370: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 80 y el 85 % de la parcela

Artículo 371: Número máximo de pisos: 2 niveles.

Artículo 372: No se construye viviendas en las zonas inundables del asentamiento en las riberas del arroyo El Tejar; calle Peláez, esquina Mandinga y calle Maceo entre calles Rafal Trejo y Artimez.

Artículo 373: Se ejecutan construcciones y reconstrucciones por reposición, así como cambios de uso, para las cuales se mantiene la línea de fabricación

Artículo 374: Se construyen cercados utilizando vegetación podrá utilizarse siempre que se respeten las condicionales de altura máxima de 1.50 m, así como las condiciones higiénicas sanitarias.

Artículo 375: Se construye con preferencia viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 376: Se ejecuta jardín según lo predominante en la manzana y/o cuadras, definiéndose como área de jardín obligatoria para todas las edificaciones el espacio entre la vía pública y la línea de fachada. En los lugares donde la línea de fachada sea inmediata a la acera, o el espacio existente esté pavimentado y abierto, se asume que no existe jardín y no se aplican las regulaciones establecidas para este.

Artículo 377: Las nuevas áreas de urbanización, al oeste, siempre se establece un espacio de jardín entre la vía pública y la línea de fachada de por lo menos 1.50 m.

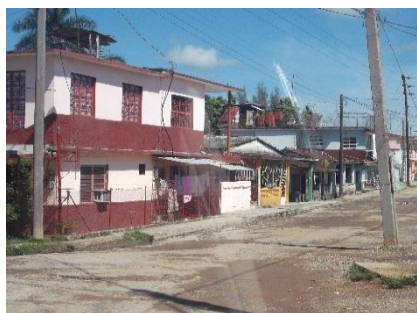
Artículo 378: Se delimita el área de portal con barandas, con una altura máxima de 1.20 m y se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

Artículo 379: Se colocan elementos de protección tales como toldos, cornisas y otros, siempre que sean fijados a la pared y no al suelo y su prolongación hacia la calle no sobrepase los 70 cm.

Artículo 380: No se establecen limitaciones en cuanto a materiales a emplear en la construcción de las viviendas, siempre que se construya con la calidad requerida y estos no constituyan materiales de desecho.

Artículo 381: Se mantiene la medianería solo por uno de los dos laterales, garantizando la iluminación y la ventilación natural en todos los locales.

ZR Zona Residencial Periférico.

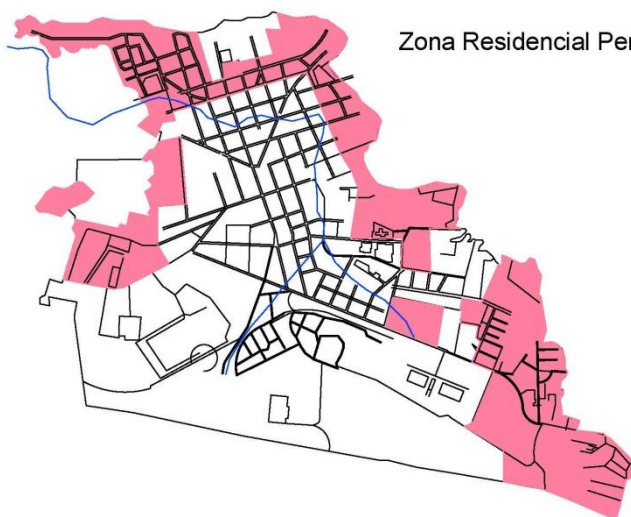


Caracterización

Se compone mayoritariamente por viviendas uniplantas y biplantas, construidas algunas con el sistema Sandino y bloques de hormigón y cubiertas de hormigón armado y ligera. Existe presencia de portal, predominado el medio portal, líneas de fachada bien definidas. Las secciones de vías están bien definidas de ancho variable, en algunas zonas existen aceras y otras no. El puntal oscila entre 2.40 y 3.00 m. El ancho de las edificaciones oscila entre 6 y 7.50 m, con separación entre ellas de 2 a 4m. Existen redes de acueducto y electricidad, el tratamiento de residuales es a través de fosas mouras y pozos absorbentes individuales y colectivos. Predominan las calles sin pavimentar en estado regular y malo.

Algunas áreas cuentan con jardines delante de las viviendas y están delimitadas con cercados, pocas parcelas disponibles para su crecimiento, potencial de crecimiento en altura (segundas plantas).

Dentro de esta zona se encuentra la Planta potabilizadora de Agua al noreste de la cabecera.



Zona Residencial Periférica.

Regulaciones.

Artículo 382: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 y 80 % de la parcela.

Artículo 383: No se reconstruye viviendas que se encuentren fuera de línea de fachada, estas deben ser reubicadas dentro de la misma parcela logrando línea de fachada uniforme y paralelas al eje vial.

Artículo 384: No se construye viviendas en las zonas inundables del asentamiento en épocas de lluvias por crecidas del arroyo El Tejar; calle Vila, zona El Hueco.

Artículo 385: Se construyen viviendas aisladas y/o pareadas garantizando la iluminación y la ventilación natural en todos los locales.

Artículo 386: Se impide la construcción, remodelación y ampliación de las viviendas si estas no se ajustan a la parcelación planteada.

Artículo 387: En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 388: Se realizan nuevas construcciones, reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones, siempre y cuando estas acciones respeten la línea de fachada

Artículo 389 : Se construye jardín según lo predominante en la manzana y/o cuadras, definiéndose como área de jardín obligatoria para todas las edificaciones el espacio entre la vía pública y la línea de fachada,.

Artículo 390: En los lugares donde la línea de fachada sea inmediata a la acera, o el espacio existente esté pavimentado y abierto, se asume que no existe jardín y no se aplican las regulaciones establecidas para este.

Artículo 391: No se establecen limitaciones en cuanto a materiales a emplear en la construcción de las viviendas, siempre que se construya con la calidad requerida y estos no constituyan materiales garajes dentro de la parcela siempre que estén aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física, los mismos tendrán las puertas pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.



Caracterización.

Es un barrio surgido después de 1959, compuesto mayoritariamente por edificios multifamiliares de 4 plantas de tecnologías E-10-4 y Gran Panel IV. Existen agrupaciones de viviendas hacia la calle Napoleón Diego, La Loma y Fortuna. Entre las viviendas unifamiliares predominan las construcciones de bloques y cubiertas de hormigón armado. Predominan los espacios libres (jardines) entre los edificios multifamiliares.

Existen redes de electricidad y acueducto. El sistema de tratamiento de residuales está conectado al sistema del Combinado Lácteo. No cuenta con servicios comerciales ni educacionales, cuenta con servicios de salud. La topografía es ligeramente accidentada, el drenaje natural es bueno.



Regulaciones.

Artículo 392: El uso actual es residencial con actividad de servicios y seguirá siendo este, prohibiéndose la construcción ajena al uso previsto para el sector.

Artículo 393: El número de pisos oscila desde 2 a los 6 niveles.

Artículo 394: No se construye ni se amplían en áreas libres comunes, ni en azoteas.

Artículo 395: 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 396: No se construye ni se amplían en áreas libres comunes, ni en azoteas.

Artículo 397: 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 398: Los servicios por cuenta propia se ubicarán en áreas donde no obstaculicen el tránsito.

Artículo 399: No se admiten cuartos de desahogo de ningún tipo.

Artículo 400: Se construyen garajes con la correspondiente licencia de construcción, emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 401: Las rejas en edificios multifamiliares serán uniformes en su diseño para cada bloque de edificio.

Artículo 402: Se impide cercar las áreas de jardín de los edificios ni utilizarlas como autoconsumo.

Artículo 403: Se mantiene una franja de 3.0 metros en torno a los edificios la cual no podrá ser ocupada por construcciones, pues constituye el espacio de las redes hidrotécnicas y operacional para reparaciones de mantenimiento.

Artículo 404: Quedan libres en el interior de las manzanas aquellos espacios que se consideren áreas comunes de los edificios.

Artículo 405: No se altera o viola proyecto de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

Artículo 406: Se prohíbe las construcciones auxiliares de ampliación en los apartamentos de planta baja.

Artículo 407: Los espacios de jardines entre los edificios multifamiliares se siembran con césped, arbustivas y árboles siempre que la localización y la altura no afecten las redes aéreas o soterradas.

Artículo 408: Se cambia la carpintería en los edificios multifamiliares siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se alteren la altura y ancho de los vanos.

Artículo 409: Se reserva el suelo que limita con la planta de prefabricado para la forestación con fines protectores.

ZND Zonas de Nuevo Desarrollo.



Zona de Nuevo Desarrollo

Caracterización.

Es un barrio surgido en la década del 70 al iniciarse la construcción de edificios multifamiliares de 4 plantas con el sistema prefabricado Gran Panel IV. Posteriormente se ejecuta la ESBU y el Circulo Infantil. En la década de 1990 se inicia la expansión del barrio hacia el este ejecutándose viviendas biplantas. En los años 2000 se ocupa casi toda el área libre con viviendas uniplantas ejecutadas con viviendas de Bloques y Sandino y cubierta ligera.

Existen redes infraestructurales de acueducto y electricidad para dar servicio a las instalaciones existentes. El área es atravesada por varias conductoras de agua que brindan servicios a otras zonas e instalaciones del asentamiento, los residuales se conectan mayoritariamente al sistema del Combinado Lácteo. Las manzanas son irregulares, las calles no están pavimentadas, faltan aceras en la mayoría de las calles con áreas de jardines en los exteriores de las instalaciones.

Regulaciones.

Artículo 410: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 80 al 90 % de la parcela

Artículo 411: El régimen de uso previsto es residencial con instalaciones de servicios a la población

Artículo 412: Se ejecuta proyecto y/o parcelación para la ubicación de viviendas, instalaciones de servicio a la población, garajes y parqueos prohibiéndose la ejecución de edificaciones si no se ajustan a esta parcelación.

Artículo 413: Las redes técnicas se ajustan a las vías propuestas de proyecto de parcelación.

Artículo 414: Se amplían en altura hasta 3 plantas para las viviendas individuales y hasta 6 plantas para edificios multifamiliares

Artículo 415: El puntal exterior de las edificaciones está entre los 2,70 m y los 3 m como máximo.

Artículo 416: Las vías se proyectan con fajas de emplazamiento entre 6.0 - 8.0 m con aceras de 1.0 m a cada lado.

Artículo 417: Los portales y/o medios portales tendrán uniformidad en sus dimensiones, teniendo de fondo entre 1.0 - 2.0 m.

Artículo 418: Se reservan parcelas para servicios comerciales, de salud, juegos infantiles, parques y parqueos entre otros servicios.

Artículo 419: Se define como área de jardín obligatoria para todas las edificaciones el espacio entre la vía pública y la línea de fachada, debiéndose cumplir las regulaciones urbanas para esas áreas.

Artículo 420: Las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones dentro de un rango de 80 a 150 m². En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 421: Se construyen viviendas aisladas con portal o medio portal, en dependencia del diseño, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

Artículo 422: Se reserva la parcela situada en la esquina de las calles 35 y 18 para la ejecución de servicios comerciales.

Artículo 423: Se reserva el suelo requerido para la prolongación de las calles 35, 33 y Rafael Trejo en el sentido este - oeste.

Artículo 424: Se reserva la franja de terreno para la prolongación de la calle Porvenir desde la calle 35 hasta la calle Rafael Trejo.

Artículo 425: Las parcelas al norte de la prolongación de la calle Rafael Trejo, en una profundidad de 100 m se reservan para agricultura urbana.

Artículo 426: El área comprendida entre el Río Hanabanilla y las parcelas propuestas para agricultura urbana se reservará para forestación con el doble propósito de esparcimiento y protección de la fuente de abastecimiento de agua de la ciudad.

ZEP Zona de Espacios Públicos y Áreas deportivas.

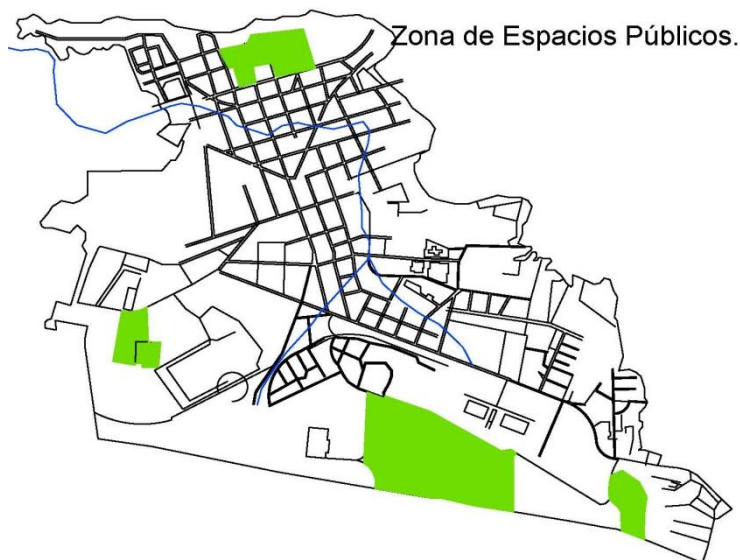


Caracterización

Al norte del asentamiento se encuentra un área libre con escasas edificaciones, las cuales se sitúan principalmente hacia las calles Paseo Martí, G, F y 13. Se caracteriza por la existencia de varias edificaciones deportivas (piscina olímpica, estadio de minibeisbol y campo de tiro al plato). Existe una instalación industrial de procesamiento de tabaco en el área. Carece de redes infraestructurales. La topografía es ligeramente accidentada. Existen redes de acueducto y electricidad en las zonas donde existen las viviendas.

Al sur de la cabecera se ubica un área libre con escasas edificaciones, las cuales se sitúan principalmente hacia la calle Antonio Machado y Callejón de Mercón, existe un rodeo y un estadio de beisbol en construcción. Carece de redes infraestructurales. La zona es atravesada por una línea eléctrica de 33Kw. La topografía es ligeramente accidentada.

Existen redes de acueducto y electricidad en las zonas donde existen las viviendas. Los sistemas de tratamiento de residuales son individuales, pero no funcionan adecuadamente, contaminando las corrientes superficiales de agua, el drenaje natural es bueno. No existen servicios de ningún tipo.



Regulaciones

Artículo 427: El régimen de uso es deportivo recreativo no se permitiéndose el incremento de viviendas en el área.

Artículo 428: Toda instalación que se construya en este sector cumple con las normativas y regulaciones sobre la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 429: Las cercas perimetrales de las instalaciones alcanzan altura máxima de 1,80 m con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

Artículo 430: Se construyen cercados con vegetación a una altura máxima de 1.80 m y cuenta con condiciones higiénicas sanitarias.

Artículo 431: No se incorporan elementos permanentes o provisionales; kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área siempre que no tengan relación con el uso actual.

Artículo 432: Se reserva una faja de terreno de 30 m de ancho desde el río hacia el sur, como protección del Río Arimao.

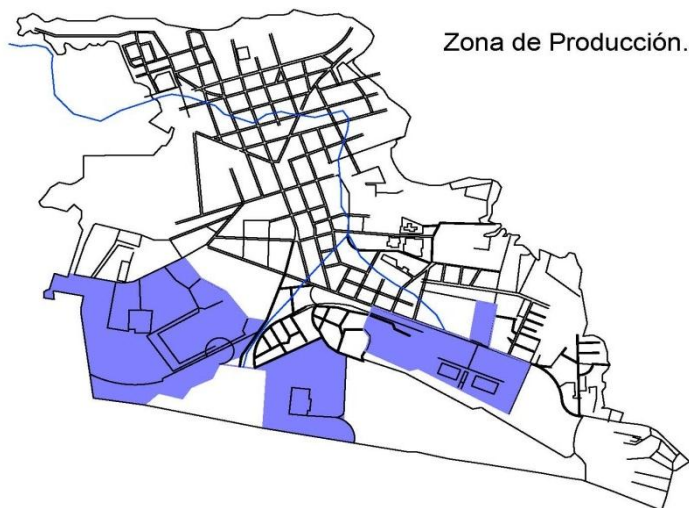
Artículo 433: Se mantienen las áreas de vegetación existentes con fines protectores.

Artículo 434: El proyecto urbanístico a elaborar incluye la prolongación de la calle 24 hacia el sur, desde la calle Antonio Machado hasta el terraplén de la Conductora, así como mantener el trazado de la calle Antonio Machado.

Artículo 435: Se reserva una faja de terreno de 30 m de ancho desde la calle Antonio Machado hasta el terraplén de la conductora, pasando entre el estadio de beisbol y el rodeo para la ejecución de un vial que sirva de acceso a la zona desde la calle Napoleón Diego.

Artículo 436: Los nuevos viales internos en la zona no cuentan con una sección de vía menor de 10 m de ancho, en la que se incluye faja de rodamiento de 6 m, aceras de 1 m cada una y parterres de 1m cada uno.

ZP. Zona de Producción.



Zona de Producción.

Caracterización.

Es una zona localizada al sur del asentamiento. Dentro de su trazado existen isletas con zonas de viviendas que se mantienen. Se pueden definir dos agrupaciones industriales principales, una de instalaciones de la construcción y el transporte al oeste y otra de industrias de procesamiento de alimentos al este (Combinado Lácteo).

La morfología de las parcelas de las instalaciones existentes es muy variable, determinadas por las necesidades de cada instalación. Los sistemas constructivos son variables. Todas las edificaciones cuentan con área libre y la mayoría

están delimitadas con cercados. La estructura vial se desarrolla principalmente en dirección Norte Sur. Su trazado es muy sinuoso, predominando las vías en mal estado. Las secciones de vía son variables presentando calles pavimentadas.

No existe una red de acueducto, sino soluciones parciales dirigidas a las grandes industrias y otras se abastecen del acueducto de la ciudad.

Las soluciones de tratamiento de residuales son parciales por instalación, las grandes instalaciones cuentan con sistemas adecuados, el resto vierte a fosas mouras, contaminando el medio ambiente. El drenaje natural es bueno. La vegetación es escasa.

Regulaciones.

Artículo 437: El régimen de uso es de instalaciones de producción, almacenes y talleres.

Artículo 438: Se impide la construcción de viviendas así como otras instalaciones incompatibles o que limiten el inmediato uso industrial y de producción.

Artículo 439: Se usan de cercas perimetrales como elemento de cierre y delimitación entre parcelas y entre estas y la vía pública y podrán alcanzar una altura máxima de 2.00 m.

Artículo 440: Solo se mantienen instalaciones de producción, así como las instalaciones auxiliares necesarias para complementar las funciones para las que está prevista la zona. Se permitirán además zonas verdes, agricultura urbana, instalaciones para la defensa y otras instalaciones infraestructurales vinculadas a la producción.

Artículo 441: El trazado de las redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas y telefónicas se integraran a los viales, de forma que constituyan corredores.

Artículo 442: Se elabora proyecto urbanístico que incluye el suelo requerido para el trazado de un vial principal desde la calle Napoleón Diego hasta el terraplén de la Conductora.

Artículo 443: Los nuevos viales internos en la zona no podrán contar con una sección de vía menor de 10 m de ancho, en la que se incluye faja de rodamiento de 6m, aceras de 1m cada una y jardines de 1m cada uno.

Artículo 444: Se reserva una faja de terreno de 30 m al norte del terraplén de la conductora, la cual deberá mantenerse libre de edificaciones, para la construcción de la Autopista Sur.

CAPITULO 5. PROCEDIMIENTOS.

Sobre el uso del suelo

Artículo 445: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo del asentamiento, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 446: Las tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

-Solicitudes y trámites

Artículo 447: En la Oficina de Gestión de Trámites, ante el funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física que allí radica, se realizan las solicitudes y los trámites siguientes según lo que establece el **Decreto Ley 322, complementado en las Resoluciones 54 y 55:**

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

Artículo 448 : Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar la microlocalización, La Licencia de Construcción o Autorización de la Obra la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física según sea el caso.

Artículo 449: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico, así como en las edificaciones y ambientes de valor se consultan con la Oficina de Patrimonio y la Comisión de Monumentos del municipio según proceda.

Artículo 450: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 451: 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 452: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas se aprueba por la Comisión de Locales y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 453: Todos los proyectos urbanísticos se revisan y aprueban por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

Artículo 454: Las consultas para la ejecución de garajes en terrenos estatales se realizan en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 455: Cualquier alteración o modificación de las áreas verdes y espacios públicos, se autoriza por la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, así como de la Dirección Municipal de Planificación Física según proceda; para las vías se requiere además la consulta previa al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

Artículo 456: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, cuenta con el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 457: No se cierra las calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de la Direcciones Municipal de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 458: El cierre de portales públicos sólo se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 459: La numeración de las edificaciones se coloca por los propietarios al concluir su ejecución, previa solicitud del número correspondiente en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 460: Cuando se solicita la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se presentan los siguientes documentos:

- a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación sobre la ubicación del anuncio.
- b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifica la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredita la autorización, características y ubicación.

Artículo 461: 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 462: 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 463: 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 464: 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 465: 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 466: Para pintar edificaciones tanto estatales como privadas en áreas del Centro Histórico, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física que regula el color y forma en que se aplica la pintura.

Artículo 467: Para el uso o cualquier tipo de intervención sobre paredes medianeras fuera de su 50% correspondiente tanto las personas naturales, como las entidades estatales de cualquier tipo, tienen que contar con la carta de conformidad del vecino copropietario de la medianería y responsabilizarse con la solución de cualquier afectación que puedan ocasionar

Artículo 468: El consentimiento escrito entre vecinos para el uso de la medianería fuera del 50% queda archivado en el expediente de la licencia de obra que otorga la Dirección Municipal de Planificación Física, y el ejecutante de las acciones reserva en su poder copia del mismo para presentar a inspectores de ser necesario

Artículo 469: Todo asunto relativo a derechos y aspectos técnico-constructivos en litigios de medianería, se resuelve a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según dictamen de peritos, de acuerdo con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

-Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones y autorizos.

Artículo 470 : A los efectos de la solicitud de micro localización de inversiones por personas jurídicas se presenta la correspondiente solicitud en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, acompañada de la información que establece el decreto 327 sobre el proceso inversionista en dependencia de la complejidad de ésta.

Artículo 471 : 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 472: Las autorizaciones y licencias de construcción para personas naturales se rigen por el Decreto Ley 322 y se solicitan acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel municipal, siempre cumpliendo los requisitos conforme a la legislación.

Artículo 473 : 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 474: Tanto la Licencia de Obra como el proyecto aprobado y demás documentación se mantienen en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

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

Artículo 475: Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física Municipal o Provincial para lo cual se requiere los avales correspondientes de los organismos implicados

-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 476: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, requieren de consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar.

-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 477: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requiere de:

- a) Los estudios de microlocalización se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes cuentan con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos se someten a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someten a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física.
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes se consultan al CPHE y el CITMA.

-Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 478: 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 479: 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:

- a) **Ampliación:** Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- b) **Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
- c) **Construcción:** Toda nueva edificación destinada a la residencia de una o más familias.
- d) **Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar 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 reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).
- e) **Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

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

- a) **Conservación:** Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.
- b) **Rehabilitación:** Conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona.
- c) **Reconstrucción:** Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.
- d) **Remodelación:** Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente superior, incluido la demolición de algunas viviendas.
- e) **Redesarrollo:(Reurbanización):** Es la renovación total de áreas o sectores de erradicación, incluida no solo la función residencial, sino también las redes técnicas e infraestructura.
- f) **Erradicación:** Acción en una zona residencial ocupada por viviendas constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuentan con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y reurbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.
- g) **Completamiento:** Intervención en zonas con aceptables estructura urbana, redes técnicas y servicios, que cuentan con áreas libres y que deben ser completadas.

- h) **Restauración:** Es la acción de reparar total o parcialmente un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales o formales.
- i) **Nuevo desarrollo:** Acción en Zonas Residenciales de nueva construcción de viviendas, incluidas su urbanización, infraestructura y equipamiento.

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.

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

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

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

Línea de Construcción: (Línea de edificación): Es la alineación de parcelas Urbanísticas contruidas 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. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes colindantes.

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

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

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

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones; y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados.

Monumentos: Todo centro histórico urbano, y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nro. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas y que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones; presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.).

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

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.

- **Plan General de Ordenamiento Urbano. Cumanayagua.** Dirección Municipal de Planificación Física. Diciembre 2019.
- **Estrategias y acciones en el rescate y conservación del patrimonio edificado en Cumanayagua.** Ing. Armando Espinosa. Dirección Municipal de Planificación Física. Enero del 2010.
- **Delimitación y características principales del área de valor histórico-cultural de Cumanayagua.** Yasser González Fornés, Univ. Central “Marta Abreus” Las Villas. Julio de 1999.
- **Regulaciones Urbanísticas. Cumanayagua.** Dirección Municipal de Planificación Física. Septiembre del 2003.
- **Regulaciones urbanísticas gráficas. Cumanayagua.** Dirección Municipal de Planificación Física. Septiembre del 2003.
- **Instrucción Metodológica. Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo.** MsC. Arq. Ibis M. Menéndez. Marzo/2013
- **Regulaciones Urbanísticas del Vedado.** 2007
- **Regulaciones Urbanísticas de la Habana Vieja.** 2009
- **Resumen de Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico de la Habana**
- **Regulaciones Urbanísticas de Ciudad Cienfuegos** 2014

Las regulaciones urbanísticas precedentes fueron aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular las cuales se derogan al entrar estas en vigor.