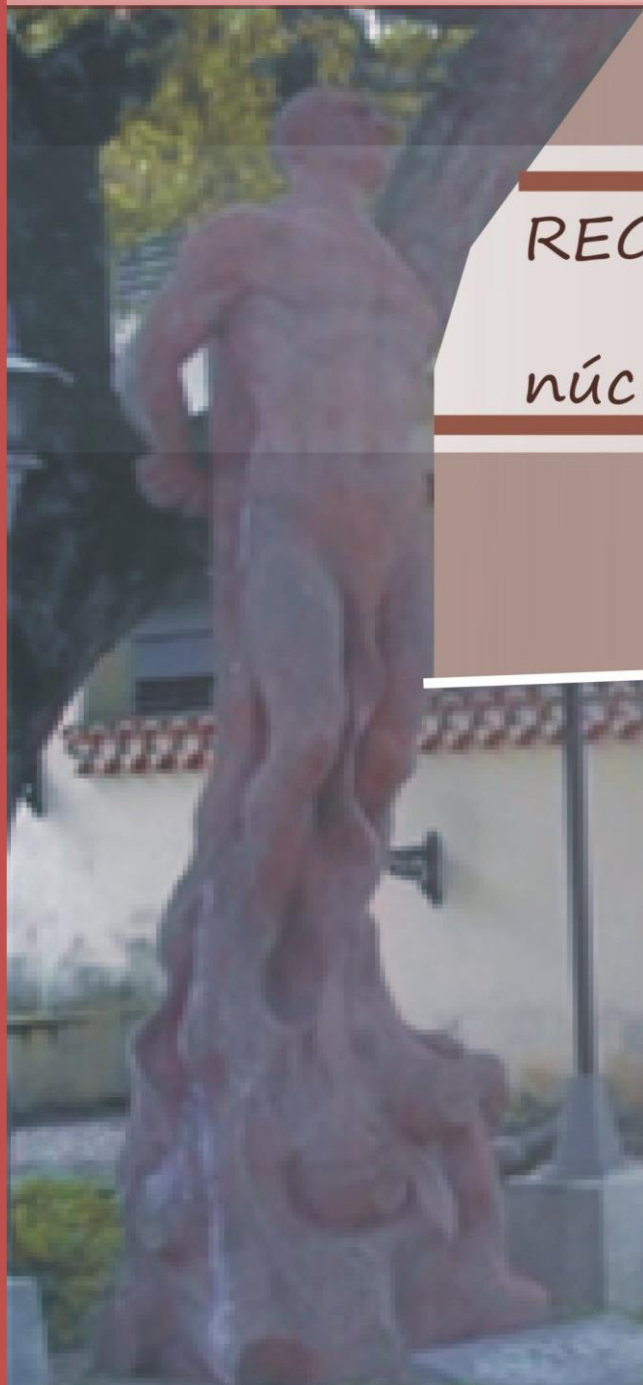


Dirección Municipal de Planificación Física

REGULACIONES URBANÍSTICAS

núcleo Urbano de Yara.



2015

Dirección Municipal de Planificación
Yara, Granma.

Regulaciones Urbanísticas del núcleo urbano de Yara.

PROYECTISTA

MSc. Arq. Raciél Camejo Escalona

ORGANISMOS PARTICIPANTES

Municipal de la Vivienda: Lic. Dayan Jerez Yero.

Téc. Vivian Ferrer Pérez.

Arquitecto de la Comunidad: Arq. Julio Lastres Macías.

Empresa Eléctrica: Ing. Deisy Tirado Moreno.

Acueducto y alcantarillado: Lic. Alexis Izquierdo Pérez.

Higiene y Epidemiología: Lic. Nelson Vázquez Vega.

CITMA: Lic. Elio Marco Valdespino Meriño.

Suelo: Ing. Asdrubal Blanco Blanco.

Delegación de la agricultura: Ing. Alexis Castillo Labrada.

Comunales: Lic. Maikel Matos Vázquez

Vialidad y tránsito: Ing. Máximo Parra Cerrano.

Yara / 2015

INDICE

Introducción.....	1
Síntesis general del núcleo de Yara.....	2
Desarrollo.....	3
Capítulo I. Descripción del asentamiento.....	4
Sección Primera. Derrotero del pueblo de Yara.....	4
Sección Segunda. Caracterización general del Pueblo.....	5
Sección tercera. Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.....	7
Sección cuarta. Clasificación y Calificación del Suelo Actual.....	8
Capítulo II. Caracterización de las regulaciones.....	13
Sección primera. Definición, Objetivos, Tiempo de vigencias y a quien derogaron.....	9
Sección segunda. Premisas conceptuales.....	10
Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.....	12
Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.....	12
Sección quinta. Regulaciones de procedimiento.....	12
Sección sexta. Tablas y Normas Gráficas.....	12
Sección Séptima. Glosarios de Términos.....	12
Capítulo III. Regulaciones generales de intervención urbana.....	12
Sección primera. Calidad del medio ambiente	12
Sección Segunda. Protección y preservación patrimonial.....	23
Sección Tercera. Usos de suelo.....	25
Sección Cuarta. Estructura urbana.....	26
Sección quinta. Morfología Urbana.....	34
Capítulo IV. Regulaciones específicas de intervención urbana.....	60
Sección Primera. Zona de centro histórico cultural.....	60
Sección Segunda. Residencial intermedio.....	64
Sección Tercera. Zona residencial periférica.....	68
Sección Cuarta. Zona residencial precaria.....	71
Sección quinta. Zona de edificios multifamiliares.....	74
Sección sexta. Zona de Nuevo Desarrollo.....	78





Sección Séptima. Zona de producción.....	83
Sección Octava. Zona de Grandes Instalaciones.....	86
Sección Novena. Zona de espacios públicos y áreas verdes.....	89
Capítulo V. Regulaciones de procedimiento.....	94
Sección Primera. Solicitud de trámites. Generalidades.....	94
Sección Segunda. Solicitud de certificado de microlocalización, autorización, licencia de obra y certificado de utilizable-habitable por personas jurídicas estatales, no estatales y personas naturales vinculadas a las inversiones. Requerimientos.....	96
Sección Tercera. Procedimientos para la construcción, remodelación o ampliación y legalización de las bienhechurías en tierras entregadas en usufructo.....	98
Sección Cuarta. Solicitud de certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas. Licencia, autorización de obra para construcción por esfuerzo propio y certificado de habitable, por personas naturales.....	98
Sección quinta. Sobre el cambio de uso de locales entre entidades estatales.....	101
Sección sexta. Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.....	101
Capítulo VI. Tablas y normas gráficas.....	102
Capítulo VII. Glosario de Términos.....	112
Bibliografía.....	126

INTRODUCCIÓN

En el siglo XIX surge el Urbanismo para dar respuesta al desarrollo de las ciudades a través del diseño de los ensanches más allá de las murallas y enfrentar los problemas higiénicos- ambientales de los espacios urbanos.

En todas las culturas han existido normas para el uso adecuado del territorio. En Cuba en distintas épocas se han establecido diversas disposiciones jurídicas- administrativas vinculadas con el ordenamiento urbano. Las primeras normativas de ordenamiento urbano se iniciaron a partir del establecimiento del sistema de asentamientos entre 1510 y 1515 constituido por las primeras siete villas.

En 1523 se dictan las Leyes de Indias, promulgadas por España, y que se hicieron, válidas para todas sus colonias de América. Las Ordenanzas Municipales de Cáceres emitidas en 1574, son las primeras de su tipo hechas en Cuba y que establecieron la obligatoriedad de la Licencia de Obra y las Alineaciones.

Otras de indudable importancia fueron las Ordenanzas Municipales y el Reglamento de 1859 sobre los establecimientos insalubres, peligrosos e incómodos, que puede ser considerada la primera norma sobre la protección del medio ambiente de su tipo en la etapa colonial.

Las ordenanzas de 1861 Ordenanzas de Construcción para la Ciudad de la Habana y los Pueblos de su Término, son relevantes como instrumento jurídico-administrativo del ordenamiento urbano del país.

En 1925, se estableció el plan regulador urbano para La Habana, el primero de su tipo en el país aprobado por una norma jurídica. Otros aportes estuvieron en la constitución de 1940 que dispuso el establecimiento de comisiones municipales de urbanización; así como en 1955 existieron legislaciones significativas sobre el trabajo de la Junta Nacional de Planificación y los Planes Reguladores de La Habana y Varadero, entre otros.

En 1960 se crea la Planificación Física, con la que se establecieron las bases para el estudio y el planeamiento del desarrollo regional y urbano a través del Decreto No. 21/1978, Reglamento sobre la Planificación Física y el establecimiento de las Regulaciones Urbanísticas en la mayoría de las ciudades más importantes del país que se concibe como un proceso que se actualiza en la misma medida que cambian las realidades del espacio urbano con las nuevas tecnologías y los cambios físico-ambiental del emplazamiento.

Son el conjunto de disposiciones técnicas y jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestras urbanizaciones.

Expresan las condicionales que el Plan General de Ordenamiento define para el desarrollo de cada uno de los territorios, fundamentadas y amparadas en normas, reglamentos y resoluciones por lo que constituyen el





instrumento de éste para su implementación y para el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

El pueblo de Yara fue objeto del establecimiento de diversas disposiciones jurídico–administrativas, vinculadas con el ordenamiento urbano como fueron las regulaciones urbanas elaboradas en los años 1984 y 1991, los cuales abarcaban un horizonte muy amplio, por lo que no se podían adecuar a la dinámica de transformación en el plano económico y social y a la aparición de nuevos actores y acciones en nuestros territorios, por lo que al analizar estas regulaciones se detectaron diferentes problemas en su aplicación.

Las elaboradas en el 2000 trataron de asegurar un instrumento que permitiera un proceso de planeamiento regulatorio y flexible, que proporcionara respuestas a las exigencias y condiciones de cada momento, elementos que no se han cumplido por lo que se ha producido un notable incremento de la ilegalidad y poca identificación entre el desarrollo real y el planificado, lo que a su vez repercute en la ineficacia económica de las soluciones por crecimientos no previstos a causa de inadecuadas localizaciones y desaprovechamiento del suelo.

Para que las regulaciones urbanísticas municipales establecidas en el Sistema de la Planificación Física aporten huellas urbanas imborrable a la ciudad hoy en día, según las disyuntivas impuestas por la globalización y otros factores correlativos, aún en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es significativo prevenir y acotar convenientemente en el proceso urbano los posibles

impactos que a menudo se producen en el ordenamiento territorial y más específicamente en la Ciudad, el Urbanismo y la Arquitectura. Para ello es imprescindible la integración de los diferentes actores que intervienen de algún modo en la transformación urbana del pueblo.

El documento de las Regulaciones Urbanísticas del pueblo de Yara que se presenta, fue elaborado con la participación de técnicos del sistema y expertos de otras instituciones como las Direcciones municipal de la Vivienda, Patrimonio, Arquitecto de la Comunidad, Empresa Eléctrica, Acueducto y alcantarillado, Higiene y Epidemiología, CITMA, Suelo y Delegación de la agricultura.

Síntesis general del núcleo de Yara

Yara, núcleo urbano cabecera del municipio del mismo nombre, fue fundado el 5 de Noviembre de 1513, donde se asentó la segunda villa fundada por los españoles en Cuba. Cuenta con gran riqueza en cuanto a historia y agricultura ya que ha sido escenario de acontecimientos de la historia de Cuba. Al ser un pueblo de base económica agrícola, se identificó en el periodo del siglo XX, por viviendas de madera de tipo colonial, a las cuales los propietarios identificaban como chalet y alrededor las viviendas de los campesinos las cuales estaban constituidas en su mayoría por madera y guano.

Ante los embates del tiempo que lo deterioró, este fondo habitacional fue repuesto por uno caracterizado por ser racionalista en un pequeño por ciento y la mayoría de mampostería con tejas criollas, de fibrocemento, o zinc. La vivienda que caracterizó a la clase rica sólo ha quedado un

pequeño grupo, las cuales presentan gran deterioro. Desde la segunda mitad de la década del 60 hasta el 80 del siglo pasado es donde se enfatiza la construcción de obras sociales y el conjunto habitacional de edificios multifamiliares.

DESARROLLO

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) constituye el instrumento que nos permite construir un pueblo sustentable, la cual se define como el punto intermedio entre el pueblo que existe hoy y el que soñamos alcanzar mañana, es por ello que en primer lugar es necesario definir el proyecto de ciudad que soñamos, definir las estrategias para buscarla y avanzar día a día en su construcción.

Para que sea efectivo debe integrarse a todos, respetando y defendiendo los intereses comunes de la ciudad definidos colectivamente; pretendiendo con sus objetivos, lograr la conformación, trazado, zonificación y localización del conjunto de elementos de carácter urbano cuya integración permite el desarrollo y funcionamiento desde el punto de vista social, económico y medio ambiental, definiendo la estructura física de la ciudad para poder dirigir, regular, gestionar y controlar el desarrollo urbano, así como favorecer una mayor participación ciudadana en las decisiones y fortalecimiento de las estructuras del gobierno local.

Las regulaciones urbanas, son el instrumento de Plan General de Ordenamiento, para su ejecución y el del control de las transformaciones físicas del territorio. Es por ello que

su contenido está directamente relacionado con sus las determinaciones y objetivos físico espaciales, que se resumen en:

- Minimizar las fuentes de contaminación ambiental, buscando soluciones ecológicas y racionales.
- Reordenar e incrementar la actividad forestal como base fundamental para el saneamiento y conservación del medio ambiente y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
- Consolidar una cultura de respeto al medio ambiente y mejorar la calidad paisajística y ambiental del lugar.
- Garantizar la protección de la población y los recursos ante desastres de carácter natural y tecnológico.
- Contribuir al desarrollo urbano y social.
- Promover el desarrollo socioeconómico y cultural.
- Contribuir al saneamiento ambiental del territorio.



CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL PUEBLO DE YARA

1.1 Sección Primera. Derrotero del pueblo de Yara

Tramo A-B: Partiendo del vértice noroeste del patio de la vivienda de Mireya Jerez Rodríguez y al final de la calle Ignacio Agramonte donde se transforma el camino de acceso a Sofía con sentido noreste avanza hasta interceptar la vía férrea Yara- Sofía, donde se define el punto B.

Tramo B-C: En sentido sureste avanza utilizando el trazado de la vía férrea hasta la alineación de la vía de acceso al cementerio, toma el trazado de la zanja de riego de los campos de caña existente hasta interceptar la vía férrea Bayamo – Manzanillo y en sentido este recorre la vía férrea hasta interceptar la ave. Los Mártires, donde se define el punto C.

Tramo C-D: Avanza en dirección sureste por la calle F y la cerca perimetral de las instalaciones de la brigada # 18 del CAI arrocero hasta el lateral norte del patio de la vivienda de Miriam Vega Reyes, donde se define el punto D.

Tramo D-E: Toma rumbo este – noreste por el lateral norte de la cerca de las viviendas de Miriam Vega Reyes y la de Elio Vega Reyes, con el área de la CPA. Grito de Yara hasta su final, donde se define el punto E.

Tramo E-F: Avanza en dirección sur- suroeste por la cerca que delimita las viviendas existentes de las áreas de la CPA. Grito de Yara hasta la cerca que delimita las viviendas del núcleo urbano de las áreas de cultivo de la propiedad de Rubén Benítez, donde se define el punto F.

Tramo F-G: Avanza en dirección oeste suroeste por la cerca que delimita la propiedad de Rubén Benítez y la vivienda del núcleo urbano hasta la vivienda de Alexander Rodríguez Osorio, donde se define el punto G.

Tramo G-H: Avanza en dirección sur sureste por la cerca que delimita la propiedad de Rubén Benítez y las viviendas del núcleo urbano hasta interceptar la vía férrea Yara – Bartolomé Masó, donde se define el punto H.

Tramo H-I: Avanza en dirección sur suroeste por el camino que conduce al río Yara hasta interceptar el camino que de acceso centro de municipal de higiene, donde se define el punto I.

Tramo I-J: A partir del camino que de acceso centro de municipal de higiene en sentido norte utiliza la margen derecha del río Yara hasta la cerca oeste de las instalaciones de la villa turística Río Yara, donde se define el punto J.

Tramo J-k: En dirección noroeste avanza a campo traviesa desde el acceso a la villa turística Río Yara hasta la cerca oeste del patio de la instalación del club Joven – Joven, donde se define el punto K.

Tramo K-L: A partir del vértice noroeste de la cerca del patio de las instalaciones del club Joven- Joven avanza con dirección norte tomando el trazado del acceso a dicha instalación hasta interceptar la ave. Los Mártires, donde se define el punto L.



Tramo L-M: Avanza con sentido oeste utilizando la alineación de la Ave. Los Mártires hasta llegar a la vivienda de Jesús Aldana, donde se define el punto M.

Tramo M-N: Continuando con rumbo noreste por la cerca oeste del patio de la vivienda de Jesús Aldana hasta el río Yara, donde se define el punto N.

Tramo N-Ñ: Utilizando el cauce del río Yara en sentido noreste aguas abajo hasta la zanja del desagüe localizado al norte de la vía férrea, donde se define el punto Ñ.

Tramo Ñ-O: Avanza con rumbo este por el trazado de la zanja del desagüe hasta interceptar la cerca del lado oeste de los patios existentes, donde se define el punto O.

Tramo O-P: Avanza en sentido norte por la cerca oeste de los patios de las viviendas de José Ballester, Niurka Escalona hasta el vértice noroeste el patio de la vivienda de Silvia Alba, donde se define el punto P.

Tramo P-Q: Partiendo del vértice noroeste de la cerca de la vivienda de Silvia Alba en sentido noreste utiliza la cerca que define el fondo de los patios de las viviendas que su frente dan para la calle Juan Lorente de la Rosa hasta la cerca lateral izquierda de la vivienda Rademé Verdecía Torres, donde se define el punto Q.

Tramo Q- R: Avanza con sentido norte por la cerca del lado oeste de las viviendas de Elio López Rodríguez y Xiomara Mompié Torres, continúa por todo el lado este del bosque del Yarero Ausente hasta la vivienda de Brandegilio Arias, donde se define el punto R.

Tramo R-S: Avanza con sentido noreste por la cerca de la propiedad de Brandegilio Arias hasta la calle Ignacio Agramonte, donde se define el punto S.

Tramo S-A: Avanza en dirección noroeste por el lado de Ignacio Agramonte hasta el punto de partida.

1.2 Sección Segunda. Caracterización general del Pueblo

El pueblo de Yara pertenece al municipio del mismo nombre localizado al oeste de la provincia, **ver plano No 1 del Capítulo VI** y posee una extensión territorial de 560.29 km² que representan el 6.68 % del total provincial. Limita al norte con Río Cauto, al sur con Bartolomé Masó y Buey Arriba, al este con Bayamo y al oeste con Manzanillo y el golfo de Guacanayabo.

Las relaciones más importantes son con las ciudades de Bayamo y Manzanillo, determinadas por la vinculación vial y ferroviaria que establecen la Carretera Regional y la vía férrea Bayamo–Manzanillo. Su economía productiva está basada en la actividad agropecuaria seguida por la infraestructura industrial. El sistema de asentamientos humanos está conformado por 62 concentrados, 7 urbanos y el resto rurales. De ellos, 39 mayores de 200 habitantes y el resto con menor cantidad. La población asciende a los 57789 habitantes para una densidad de 103.00 hab/km², de ellos 28045 en la zona urbana y 29744 en la rural. Existen cerca de 1840 viviendas dispersas diseminadas por el territorio de la cual el 78.00% está asociado a poblados rurales concentrados.



Su poblamiento se ha caracterizado por la existencia de pequeños asentamientos diseminados por todo el territorio a lo largo de los ejes viales y cercanos a las fuentes de abasto de agua (ríos y arroyos). Sus principales asentamientos poblacionales son Yara como cabecera municipal y Veguita segundo centro de servicio.

De la extensión territorial del pueblo de Yara 179,21 ha se encuentran urbanizadas y 60,79 ha sin urbanizar, de las cuales 25,80 ha, pertenecen al área de reserva para las futuras urbanizaciones, el resto lo constituyen áreas no urbanizables y las zonas especiales. Se asienta una población de 11 805 habitantes, con 3759 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.14 hab/viv. Predominan las viviendas de tipología I, II y III, que se caracterizan por poseer jardines, portales y grandes patios.

El núcleo presenta discontinuidad vial al norte del ferrocarril central. Carece de acueducto y alcantarillado, lo que trae como consecuencia contaminaciones al ambiente. Los servicios se encuentran dispersos en la trama urbana, la mayoría en el centro socio-administrativos y el histórico-cultural. Se encuentra servido por el Sistema Electroenergético Nacional (SEN) y servicio telefónico.

No existe un sistema de áreas verdes estructurados, existiendo un déficit en las vías así como en la franja de protección del ferrocarril y zonas de producción. Al oeste se localiza el Río Yara. Actualmente está dividido en dos consejos populares Yara Norte y Yara Sur, ambos mixtos (rurales y urbanos). El suelo urbano del consejo popular Yara Norte posee un área de 146.99 ha. Se localiza al norte

del núcleo urbano. El uso del suelo actual se califica en: Hábitat, Servicios, Producción, Espacios Públicos, Áreas Verdes Transporte, Centro y Grandes Instalaciones de Servicio, **Ver figura No 1.**



Fig. No 1. Estatua del Indio Hatuey, ubicada en el centro Histórico

La zona residencial se caracteriza por poseer viviendas individuales de tipología I, II, III y IV, con puntales que oscilan entre 2.40 a 2.70 m. Ocupan grandes parcelas de dimensiones variables, poseen portal, jardín y pasillos laterales, sin elementos arquitectónicos y decorativos representativos. El trazado vial es rectangular definiendo una retícula limpia y perfecta. Las calles en su mayoría están asfaltadas, con o sin aceras y contenes. La solución de las aguas y residuales es mediante pozos, letrinas sanitarias y no sanitarias. Este consejo está conformado por una zona residencial y una de nuevo desarrollo, dos zonas

de producción, la zona especial del estadio y la zona de protección fluvial.

El área urbana del consejo popular Yara Sur es de 100.01 ha, como su nombre indica se localiza al sur. La vivienda se caracteriza en su mayoría por poseer paredes de bloque, ladrillo y madera; en la cubierta placa y tejas de barro, fibrocemento y zinc, oscilando aproximadamente el 52.70 % en regular y mal estado.

La red vial se encuentra asfaltada en un gran porcentaje, con aceras solo en las avenidas de los Mártires, José Martí y Bartolomé Masó, en las calles Carlos Manuel de Céspedes y Antonio Maceo. El trazado vial es rectangular definiendo una retícula limpia y perfecta, conformando manzanas tradicionales donde sus viviendas se caracterizan por tener jardines, portales y grandes patios. Existe potencial de áreas libres con potencial para la construcción de viviendas e instalaciones de servicio, carece de redes hidrotécnicas, el abasto de agua es por pozos mecánicos, la solución de residuales es mediante letrinas, fosas y pozos negros.

Existen tres sistemas de abasto servidos por estaciones de bombeo independientes unos de otros, abasteciendo una población de 2200 habitantes más el sector estatal cercano a las mismas. El resto de la población se abastece a través de pozos artesanales. En muestreos realizados por el centro de higiene y epidemiología se aprecia, que un 60% de ellos presentan algún grado de contaminación por colifecales. Existen dos sistemas de alcantarillado a los que se instalan 206 viviendas y varios organismos. Ambos sistemas se encuentran sobresaturados y con falta de mantenimiento lo

que provoca que exista vertimiento de aguas negras, siendo crítica la situación en períodos de intensas lluvias al verter directamente al río.

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

El Suelo Urbanizado del pueblo de Yara queda dividido en las siguientes zonas (Ver Anexo Plano)

Zona de Centro: Centro Histórico

Residencial intermedio: zona interior que enmarcan las calles Emilio Herriman, Quintín Bandera, calle Ferrocarril y Simón Bolívar.

Residencial Periférico: El Tejar, zona norte del ferrocarril, Reparto Dos de Diciembre, oeste de la calle Quintín Bandera, sur de la calle Emilio Herriman, norte noreste de la calle Simón Bolívar.

Residencial Precario: zona sureste del Reparto Dos de Diciembre, calle Ignacio Agramonte final, Juan Lorente la Rosa, calle Ferrocarril final y área aledaña al cementerio.

Edificios Multifamiliares: Manzana 0051

Zona de nuevo desarrollo: al este del reparto Dos de Diciembre.

Zonas de Producción: Zona Industrial Alimenticia, Zona Industrial de Materiales de la Construcción, Zona de Talleres del CAI Arrocero Fernando Echenique, Zona de Talleres de Servicios Comunes, Base de Ómnibus, huertos de la agricultura urbana y usufructuario



Grandes Instalaciones de Servicios: calle Carlos Amengual entre Quintín Bandera y calle 5.

Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes: El Bosque, franja hidrorreguladora del río Yara, El Way, Complejo Deportivo 10 de Octubre, Franja de protección de la Avenida de los Mártires, El Bosque del Yarero Ausente, Parque Infantil.

1.4 Sección cuarta. Clasificación y Calificación del Suelo Actual

La ubicación del pueblo, en la margen este del río Yara y sobre suelos de categoría agrológica productiva propicias para el desarrollo de la agricultura, hace que el suelo constituya un recurso finito que demanda de su uso racional. En las tareas preparatorias para el Censo de Población y Viviendas del año 2012 el límite urbano del pueblo se mantuvo, por lo que el suelo actual se clasifica según su régimen urbanístico en **Suelo no urbanizable** y **Suelo urbanizado**.

El suelo no urbanizable es aquel en que existe un interés del Plan por preservar sus valores ante la urbanización, dado por el alto valor o compromiso. En este caso representado por el espacio exterior al límite urbano actual.

El suelo urbanizado se considera aquel que ha sufrido un proceso de transformación por el emplazamiento de infraestructura y edificaciones, dotado de la infraestructura necesaria para ser edificado y utilizado, por lo que resulta muy complejo para regular por sus niveles de urbanización, además de que incluye áreas que no necesariamente están

programadas para ser transformadas, pero que desempeñan determinadas funciones en la trama urbana. En el caso de Yara se establecen cuatro clasificaciones:

- **Área Edificable:** compuesta por toda la trama urbana del pueblo conformada por toda la zona residencial y otras zonas definidas como el Centro Histórico Urbano, Centro de servicios, Grandes Instalaciones de Servicios, zonas Industriales e infraestructura técnica (instalaciones de transporte y acueducto).

- **Área Edificable de urbanización progresiva:** comprende la zona del Reparto Dos de Diciembre que se irá implementando la urbanización por etapas, de manera progresiva y de acuerdo a prioridades.

- **Área de actuación convenida:** se refiere a las zonas que para proceder a la ejecución de la urbanización depende de la aprobación de un Plan Urbanístico de diversa índole, de la tramitación de un terreno cuya tenencia no es estatal u otras restricciones que implican una negociación. Comprende las siguientes áreas:

Oeste de la Plaza político cultural 10 de Octubre.

Sur del reparto Dos de Diciembre.

Sur del ranchón criollo.

Sur de la fábrica de conservas.

Norte noroeste del estadio 10 de Octubre.

Este del barrio El Tejar



• **Área No Edificable:** comprende áreas destinadas a espacios públicos u otros usos que no recomiendan su edificación como las siguientes:

- Franja hidrorreguladora del río Yara (50.00 m a lo largo de ambas márgenes).
- Banco de semillas de la forestal.
- Franja de protección de línea eléctrica (33.00 Kv de 10.00 a 15.00 m, 13.80 y 4.60 Kv de 2.75 a 3.00 m a ambos lados).
- Vivero de Servicios Comunales.
- Franja de Protección de la línea férrea que atraviesa el pueblo (15.00 m en ambos lados).
- Área del cementerio con su radio de protección: 300.00m.
- Área de reserva del complejo deportivo 10 de Octubre.
- Instalaciones del Acueducto.
- Área de terrenos en usufructos.

El 69.00% del área total está ocupada por la zona residencial y el resto está ocupado por otros usos. Es característico del pueblo una gran compactación de construcciones, muy pocas áreas libres internas en la zona urbanizada, solo en el interior de algunas manzanas. Las áreas con potencial para el crecimiento las encontramos hacia la periferia en el sentido este. En la **tabla No 1 del capítulo VI**, se expresa la calificación y los índices de ocupación del suelo actual donde reside una población de 11 805 habitantes.

CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

2.1 Sección primera. Definición, Objetivos, Tiempo de vigencias y a quien derogaron

Las regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento del planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad.

Se establecen como disposiciones normativas de carácter obligatorio, que sistematizan, uniforman y reglamentan todo tipo de acción constructiva que se lleve a cabo en el territorio, con el propósito de preservar los valores existentes; urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y ambientales, a manera de garantizar la coherencia formal y funcional del Conjunto Urbano, traducida en la Imagen.

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

- a) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- b) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y



condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.

c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

d) 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.

Las presentes Regulaciones estarán vigentes mientras se mantengan los objetivos del PGOU y no se produzcan transformaciones en el territorio que ameriten su revisión o actualización.

2.2 Sección segunda. Premisas conceptuales

Con el perfeccionamiento de las regulaciones se pretende dar solución a los deslices y ser flexibles a las particularidades de cada Zona se debe ajustar a los cambios de la actualidad.

- Iniciar un proceso de reubicación de instalaciones que afectan al medio ambiente y las incompatibles con el uso recreativo y de descanso.
- Conservar el área para la construcción de la laguna de estabilización para la fábrica de conservas y la de oxidación para el núcleo urbano localizada al noroeste del núcleo.
- Garantizar la protección ante posibles niveles nocivos de contaminación con medidas ecológicas y cumplir las

medidas de protección para casos de catástrofes establecidas en los planes de la Defensa Civil.

- Minimizar las fuentes de contaminación ambiental, buscando soluciones ecológicas y racionales y consolidar una cultura de respeto y exaltación al medio ambiente teniendo en cuenta las potencialidades paisajísticas y ambientales del lugar.
- Corregir la problemática de la vialidad interna, logrando una correcta conectividad dentro del núcleo urbano y garantizar la seguridad y protección; así como las comodidades de los peatones y ciclistas.
- Mejorar los pasos a nivel con el ferrocarril fundamentalmente en las vías principales así como solucionar los problemas de la circulación peatonal con el completamiento de las secciones viales.
- Garantizar la conexión río ciudad mediante la apertura y reconstrucción de las vías orientadas en sentido suroeste noreste que actualmente están cerradas con viviendas.
- Perfeccionar el abasto de agua a todo el centro urbano a través del completamiento de las redes existentes, estableciendo un nuevo sistema sostenible y descentralizado, así como la construcción de una red de alcantarillado para la evacuación de los residuales.
- Priorizar la construcción de la red de distribución de la zona del centro del núcleo urbano, donde se localizan los servicios del nivel superior y los fundamentales de nivel primario.



- Lograr una calidad higiénico - ambiental garantizando la evacuación de los residuales líquidos y la recogida y tratamiento de los desechos sólidos.
- Disminuir las inundaciones a través del completamiento de las redes de drenaje pluvial en el ciento por ciento del área urbana.
- Renovar la tecnología industrial.
- Desarrollar las infraestructuras técnicas, de servicio, y de administración para la explotación del recurso turístico.
- Potenciar con fines recreativos y de descanso las áreas colindantes al río Yara.
- Revitalizar las instalaciones y áreas existentes con fines recreativos y turísticos.
- Preservar las edificaciones, monumentos y espacios existentes con valor patrimonial; histórico o arquitectónico.
- Completar con servicios y equipamientos todas las zonas del asentamiento para el desarrollo pleno de las funciones del hábitat.
- Garantizar que se construyan las infraestructuras antes que la urbanización en el siguiente orden lógico: alcantarillado, acueducto, obras de drenaje pluvial, vías, redes eléctricas, obras, aceras y mobiliario de completamiento urbano.
- Garantizar nuevas zonas de desarrollo de viviendas donde se garanticen los servicios y la infraestructura requerida.
- Proponer para las zonas de nuevo desarrollo diseños que permitan ofrecer un mejor producto, acompañado de la asesoría técnica en el momento en que haga falta.
- Potenciar para la construcción de las viviendas preferentemente recursos y técnicas locales, naturales, abundantes, que sean asequibles a la población.
- Mejorar el fondo edificado en los repartos y barrios periféricos con la entrega de recursos, estimulando las iniciativas locales y ordenando las viviendas mal ubicadas.
- Mantener un control adecuado para frenar la indisciplina urbanística y propiciar una imagen renovadora e integrada al contexto.
- Potenciar la conexión río - ciudad con la prolongación y apertura de las vías de la zona del centro orientadas en dirección suroeste noreste, así como con el completamiento de los elementos del diseño urbano y paisajístico.
- Promover la creación de áreas de espacios públicos en los barrios periféricos del núcleo urbano.

Se constituyen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para las diferentes zonas y sectores en las que se fracciona el pueblo. En la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, se plantean 10 zonas de regulación donde primará el desarrollo de la función Residencial.



2.3 Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana

Se constituyen códigos y regulaciones de aplicación General con un carácter: **Urbanístico, Arquitectónico, Constructivo y Ambiental** para todas las zonas identificadas. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas y de procedimientos en los capítulos IV y V correspondientemente.

2.4 Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, se plantean 9 zonas, **ver plano No 1 del Capítulo VI**. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones generales y especiales de los capítulos III y V respectivamente.

2.5 Sección quinta. Regulaciones de procedimiento

Se instituyen códigos y normas de carácter especiales para cada uno de los trámites y solicitudes que intervienen en proceso inversionista.

2.6 Sección sexta. Tablas y Normas Gráficas

Se plasmarán en tablas y gráficas aquellas regulaciones que deban ser más identificadas por la población e instituciones.

2.7 Sección Séptima. Glosarios de Términos

Se definirá cada una de las palabras técnicas utilizadas en el documento para su mejor comprensión por parte de las personas que lo consulten.

CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

3.1 Sección primera. Calidad del medio ambiente

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1. En todas las áreas edificables de urbanización progresiva y área de actuación convenida, se realizará primero toda la urbanización (red vial, infraestructura hidrosanitarias), antes de las construcciones de las viviendas, los servicios y otras instalaciones.

Artículo 2. Es de obligatorio cumplimiento para todas las personas ya sean naturales como jurídicas el cumplimiento de todas las regulaciones que se plasmen para todo este acápite.

Artículo 3. No se permitirá la construcción de viviendas o grupos de ellas, instalaciones de servicios y recreación, en áreas próximas a instalaciones que generen polvo, ruido, gases, hollín, y olores, etc.

Artículo 4. Se prohíbe la construcción de microcochiqueras y módulos pecuarios para la crianza de cerdos dentro del límite del centro histórico. Se permitirá localizarlas a 1.00 km del límite urbano.





3.1.2 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos (Río Yara y las estaciones de bombeo)

Artículo 5. Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes medidas en proyección horizontal a partir del borde del cauce natural y la categoría del río, Según NC23:1999, acápite 4.

a) Río principal 20.00 m en ambas márgenes como mínimo, considerándose dentro de esta categoría el río Yara

Artículo 6. No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Según el artículo 6.3 de la NC 23:1999.

Artículo 7. Para el caso de edificaciones no compatibles que actualmente ocupen estas áreas, no se permitirán acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición, ni cambios de uso. En caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 8. Queda prohibido en la franja de protección establecida para el recurso hídrico:

a) La construcción de viviendas.

b) El vertimiento de residuales en la franja de protección y en las márgenes de arroyos y ríos.

Artículo 9. Se autorizarán acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de los recursos

hídricos como es el caso de las instalaciones de recreación, descanso, producción y de servicio para la explotación y manejo del recurso y la previa autorización del Instituto de Recursos Hidráulicos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

a) Sólo podrán ocuparse con inversiones en función de conservación y/o protección de los ríos.

b) Los ríos se integrarán a las actividades de la ciudad, partiendo de considerar al río como eje fundamental de éstas.

Artículo 10. La preparación del suelo para el establecimiento de las franjas forestales, será tal que garantice la menor alteración del mismo, por lo que no se autoriza, además de las construcciones, el buldoceo y aradura completa del terreno.

Artículo 11. Las franjas forestales alrededor del río Yara, se considera Bosque de Protección por lo que solo se efectuará el aprovechamiento parcial de los mismos, cumpliendo las Regulaciones establecidas por el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos.

3.1.3 Organización del pueblo en función de la prevención de la contaminación de los depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 12. Las cisternas o pozos que se proyecten o utilicen para el consumo humano se protegerán de la caída de polvo contaminado, sustancias químicas tóxicas y medios biológicos. Se consultará la NC 53-121:84. La NR 213 y NC 93-11 Calidad del agua.

Artículo 13. No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo al río Yara, acorde con lo planteado en la NC 27 de 1999) “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 14. No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales al río Yara y las estaciones de bombeo respetándose lo planteado en la NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 15. No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

3.1.4 Organización del pueblo que garanticen la protección del Aire.

Artículo 16. Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y según lo establecido en las normas vigentes (NC39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” apartado 4.5).

Artículo 17. La ubicación de puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos cumplirá las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002, epígrafes 6 y 7).

Artículo 18. No se permite la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio

ambiente y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

Artículo 19. No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 20. Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado, según NC 111: 2004.

Artículo 21. Se someten a control obligatorio igualmente las fuentes generadoras de malos olores procediéndose a su eliminación.

Artículo 22. Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado, según NC 111: 2004.

Artículo 23. Es de obligatorio cumplimiento que los niveles de ruidos no sobrepasen los límites normales establecidos, siendo responsabilidad de las entidades correspondientes, las empresas o instalaciones que lo provocan el control del mismo en las áreas urbanas. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios.”



3.1.5 Organización del pueblo contra los procesos nocivos.

Artículo 24. Se prohíbe el vertimiento de los desechos generados, por las instalaciones de Salud e Industrias en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

3.1.6 Dimensiones de la áreas verdes del pueblo en dependencia de la cantidad de habitantes.

Artículo 25. Podrán realizarse todas aquellas acciones que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 26. Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 27. Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 28. Referente al Régimen de Uso se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema, **ver fig. No 2.**

Artículo 29. Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.



Fig. No 2. Áreas verdes en elementos de la estructura urbana

Artículo 30. No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes.

3.1.7 La protección de recurso agropecuario: Agricultura Urbana y Usufructuaria.

Artículo 31. La ocupación de áreas libres de reservas comprometidas con el equipamiento de servicios y espacios públicos de los repartos de nuevo desarrollo por los organopónicos del Reparto Dos de Diciembre y El Cementerio, se mantendrán con este uso para el autoabastecimiento del pueblo como se plantea en el PGOU.

Artículo 32. Para el abasto de agua deberá tramitar con la Delegación de Recursos Hidráulicos la perforación de un

pozo, el cual se ubicará a una distancia no menor de 5 metros de la vivienda, fosa o letrina impermeabilizada.

Artículo 33. Se prohíbe la conexión a los pequeños sistemas de distribución del acueducto que brindan servicio a una porción del pueblo sin la autorización de la Delegación de Recursos Hidráulicos.

Artículo 34. Se prohíbe la permuta de las áreas delimitadas como suelo urbanizable para fincas particulares. El Ministerio de la Agricultura deberá conciliar previamente los compromisos con el Plan General de Ordenamiento del pueblo a través de la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física del Certificado de Restricción Urbanística.

Artículo 35. En el área entregada en usufructo, solo se le permitirá cultivos de ciclos cortos, para que no existan afectaciones al usufructuario cuando sea interés del PGOU, el uso de las tierras.

Artículo 36. Los huertos y organopónicos deberán tener una buena apariencia y mantenimiento, el espacio deberá estar delimitado por cerca que estarán en correspondencia con lo planteado en la Sección V, acápite "Tipos y elementos de fachadas" epígrafe 3.5.1.1 Cercados

Artículo 37. Serán requisitos indispensables que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Artículo 38. En áreas dedicadas a actividades agropecuarias, tanto agricultura urbana como tierra en usufructo, dentro de los límites urbanos del pueblo, sólo se

autorizarán aquellas obras necesarias para la explotación de esos territorios siempre de forma aislada y debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 39. Se prohíbe la construcción de bienhechurías dentro del límite urbano en terrenos entregados en usufructo.

3.1.8 La normativa sobre cementerio, vertederos y supiaderos

Artículo 40. Se mantendrá la ubicación del cementerio actual, prohibiéndose el enterramiento directo al suelo, solo podrá ser en bóvedas, para evitar el escurrimiento y contaminación hacia el manto freático.

Artículo 41. La nueva ubicación de cementerios, se localizará a una distancia no menor de 1000.00 m del actual perímetro urbano teniendo en cuenta el futuro crecimiento del pueblo (NC 93-01/85 "Cementerios. Resultados Higiénicos Sanitarios", artículo 3.

Artículo 42. Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. Que establece:

- a) Las instalaciones destinadas al tratamiento de residuos sólidos implementarán medidas para evitar impactos visuales desagradables tales como: pantallas visuales (arbolado), adecuación de estas instalaciones al paisaje, además de la aplicación de medidas de rehabilitación del suelo luego del cierre de las mismas.
- b) Estas áreas estarán cercadas para impedir el paso del personal ajeno y de animales, estarán señalizadas y con



vías de acceso, además contarán con caseta para la actividad administrativa y para el aseo del personal.

c) Es de obligatorio cumplimiento la aplicación periódica de medidas contra insectos, roedores y otros vectores.

d) Las instalaciones que realicen la incineración de la basura, estarán ubicadas a sotavento del asentamiento, teniendo en cuenta el radio mínimo admisible de protección sanitaria y la altura mínima de la chimenea para la expulsión de gases y partículas a la atmósfera, según la NC 39: 1999.

Artículo 43. Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 7.1, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

a) No se permite el depósito de desechos provenientes de construcción, demolición o reparación en la vía pública, siendo responsable de su recogida quien lo genere.

b) Los materiales provenientes de construcción o reconstrucción de calles, aceras conductoras de acueducto y alcantarillado, solo permanecerán en la vía pública el tiempo necesario que duren los trabajos.

c) No se permitirá depositar en la vía pública los desechos provenientes de tragantes, registros por un tiempo mayor de 24 horas.

d) Las Direcciones de Servicios Comunes están facultadas para ordenar el retiro inmediato de los escombros, así como emitir prorrogas en casos excepcionales.

e) Los solares yermos, patios, locales abiertos o cerrados permanecerán limpios.

f) Los recipientes ubicados en los espacios públicos para el almacenaje de residuales sólidos no se ubicarán frente a

instalaciones infantiles, centros donde se elaboren alimentos y de salud.

g) La recolección de residuales sólidos para su disposición final será realizada a viviendas, instalaciones de producción, servicios, escuelas, oficinas, centros de recreación, salud y demás instalaciones en asentamientos mayores de 500 habitantes y en asentamientos menores que se encuentren a una distancia no mayor de 5,00 km, de otro asentamiento que reciba este servicio. La recogida será diaria o en días alternos, preferentemente en horario nocturno.

Artículo 44. Se respetará lo estipulado en la NC 135:2002 “Disposición final de residuales sólidos” que establece un período de 2 a 3 años para reutilizar aquellas áreas que hayan sido ocupadas por vertederos.

Artículo 45. No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 46. Servicios Comunes debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno y horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1).

3.1.9 Paisaje de verde urbano

Artículo 47. Servicios Comunes debe garantizar la creación y mantenimiento de las áreas verdes. El uso del verde urbano representado en los jardines y parterres incrementará considerablemente el confort y la calidad de vida, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.



Artículo 48. La acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al pueblo: su estructura y trazado, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 49. Todas las áreas de nueva intervención urbana deberán cumplir con la norma para las dimensiones de espacio verde.

3.1.10 Infraestructura

Artículo 50. Para la ubicación de nuevas inversiones y la reparación de las existentes, deberá contar con la documentación requerida por los organismos de Consulta y la DMPF.

Artículo 51. Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios en los postes del tendido: eléctrico y telefónico.

Artículo 52. Será responsabilidad de cada organismo velar que no existan violaciones en las flanjas de protección de cada una de su infraestructura.

3.1.10.1 Red eléctrica

Artículo 53. Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el Decreto 36-78. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Artículo 54. Se respetarán las distancias horizontales mínimas, según el tipo de línea.

Líneas hasta 15.00kV -----3.50 m a cada lado de la línea.

Líneas de 33.00kV ----- 7.50 m a cada lado de la línea.

Líneas de 110kV ----- 15.00 m a cada lado de la línea.

Líneas de 220kV ----- 20.00 m a cada lado de la línea

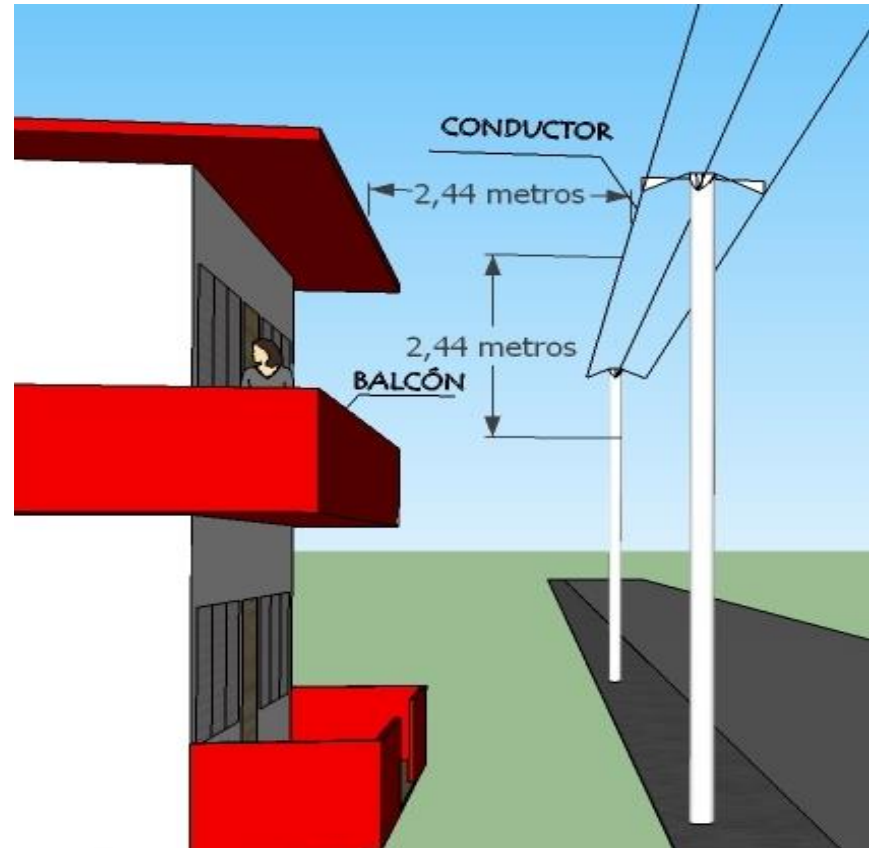


Fig. No 2. Áreas verdes en elementos de la estructura urbana

Artículo 55. Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 56. En las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 m.

Artículo 57. Según la **tabla No 2, Capítulo VI**, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.50 kv, según NC - 94-04, las líneas aéreas de 34.50 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

Artículo 58. Se prohíbe la siembra de árboles en todos aquellos lugares en que existan líneas eléctricas si el desarrollo de los mismos interfiere en la faja de seguridad de las mismas.

Artículo 59. Cualquier trazado de líneas eléctricas deberá contar con la aprobación y autorización de la Dirección Municipal y Provincial de Planificación Física.

3.1.10.2 Redes Telefónicas.

Artículo 60. No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50 m a ambos lados medidos a partir de su eje, según lo establecido en el Decreto Ley No 177.

Artículo 61. En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica. En caso de que ambas se crucen, la línea eléctrica se situará por encima de la de comunicaciones y conservando las distancias previstas en las normas técnicas vigentes.

Artículo 62. En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas, se trazarán a una distancia de 5.50 m, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta distancia será de 8.55 m.

Artículo 63. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar la autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.1.10.3 Redes de acueducto, alcantarillado y pluvial.

Artículo 64. Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2.00 m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

Artículo 65. Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1, **ver Tabla No 5 Capítulo VI.**

Artículo 66. En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40.00 cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida según establece la Norma Cubana (NC 53-121, Epígrafe 6.4).

Artículo 67. Los cruces de las conductoras con las carreteras, línea de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90.00° aproximadamente.

Artículo 68. La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.



Artículo 69. Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la Normas Cubanas “Acueducto. Especificaciones de Proyecto” (NC 53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1) y “Fuentes de Abasto de Agua” (NC 93-11-86).

Artículo 70. Solo se incorporarán al sistema de drenaje pluvial urbano las aguas generadas por lluvias y las aportadas por las labores de higienización. De forma recíproca ningún agua albañal, fecal o desecho sólido podrá conectarse al drenaje pluvial.

Artículo 71. No se permitirá que la caída libre del agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta y produzca afectación a colindantes; sino debiendo descargar éstos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén a la calle. En caso de existir jardín y pasillos laterales y de fondo esto no será necesario.

Artículo 72. Se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para las nuevas construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos a realizar en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 73. Las tapas de los registros de alcantarillado y drenaje pluvial no podrán sobresalir por encima ni por debajo de la rasante de la vía o aceras, de forma tal que no constituya un desnivel.

Artículo 74. No se permitirá la conducción de aguas residuales en colectores a cielo abierto en las zonas urbanizadas.

Artículo 75. No se permitirá la construcción, ampliación y remodelación en zonas con condiciones de insalubridad, inundables y otros factores limitantes a la urbanización.

Artículo 76. Se prohíbe el pastoreo de ganado (caballar y vacuno) dentro del radio de protección de los pozos de abasto de agua a la población.

3.1.10.4 Red de Vías férreas

Artículo 77. La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 93-98.

Artículo 78. No se permitirá la construcción de viviendas la adaptación de locales para este uso, ni construcción o adaptación de locales para otros usos que no estén en función de la explotación de la vía, dentro de la faja de propiedad de la misma.

Artículo 79. Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con el artículo anterior, se permitirán sólo acciones mínimas de mantenimiento que permitan su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, serán trasladadas a otras zonas previstas según el uso de que se trate, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.1.10.5 Red Vial



Artículo 80. Se tendrá en cuenta para las inversiones nueva o reparaciones lo regulado en la Ley 109 del código de Vialidad y Tránsito.

Artículo 81. A todo proyecto para la apertura, ensanche o reedificación de una calle, deberá acompañarse el plano de ella en la forma y con los niveles que tenga, así como otro del alineamiento, prolongación y rasante que se propongan.

Artículo 82. Queda prohibido construir pavimentos en calles, levantar el existente, formar caños de desagüe a ellos, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en las vías públicas sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 83. No se permitirá dañar de cualquier modo las vías y cualquiera de sus componentes, así como alterar su geometría y dimensión.

Artículo 84. En casos que sea necesario realizar reparación o mantenimiento a las vías públicas que requieran la construcción de nuevas capas de asfalto, es obligatorio retirar o eliminar la capa de asfalto existente a fin de evitar desniveles notables entre la faja de rodamiento y la cuneta-contén para evitar la ocurrencia de accidentes.

Artículo 85. Los escombros producto de las reparaciones o mantenimientos viales no podrán depositarse o arrojarse sobre las aceras o áreas verdes, debiéndose retirar una vez concluidos los trabajos.

Artículo 86. Se autoriza la construcción de rampas para autos en las aceras siempre y cuando se realice con los materiales existentes y la resistencia adecuada, prohibiéndose la construcción de las rampas en las cunetas por considerarse un elemento que obstaculiza la circulación

vehicular, **ver fig. No 3.** Se presentará el proyecto en la Dirección Municipal de Planificación Física.

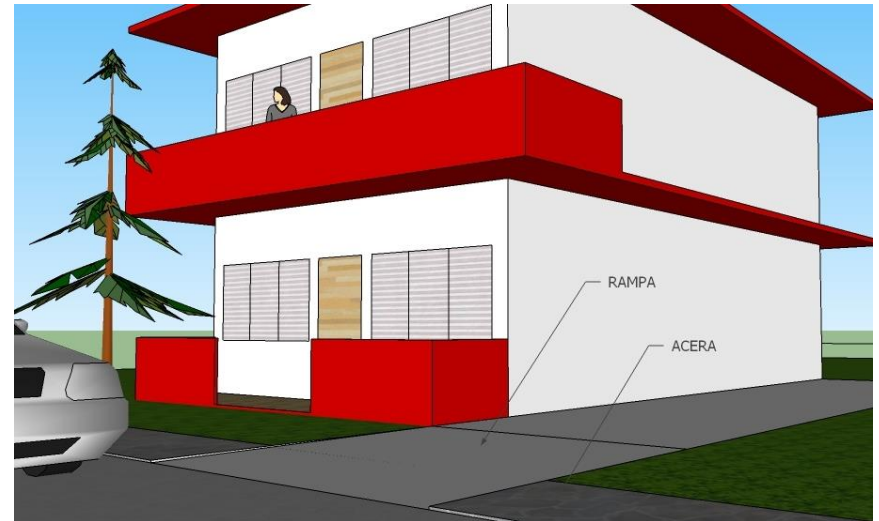


Fig. No 3. Construcción de rampas

Artículo 87. Queda prohibido verter o depositar tierra o escombros producto de la limpieza de calles sobre los parterres, para evitar desniveles con el nivel de la acera.

Artículo 88. La rotura de las calles para realizar conexiones a las redes de acueducto o alcantarillado se realizará por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado la cual es responsable de restituir el pavimento.

Artículo 89. Se prohíbe la construcción de cisternas o cajas de agua, fosas y escaleras en el área de las aceras o previstas para ellas.

Artículo 90. Se prohíbe la colocación de canteros o jardineras en parterres cuando las aceras tengan un ancho menores de 1.50 m de ancho, **ver fig. No 4.**

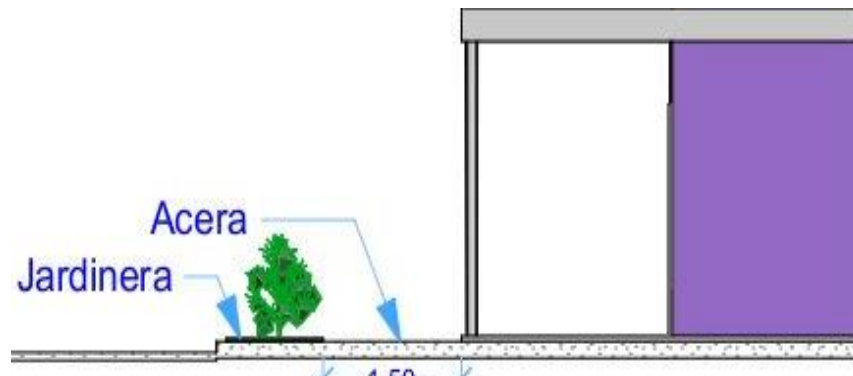


Fig. No 4. Colocación de canteros o jardines en parterres.

Artículo 91. Se prohíbe localizar apartaderos o bolsillos de paradas de ómnibus con una longitud menor de 29.00 m y 2.50 m de ancho.

3.1.11 Elementos Arquitectónicos

Artículo 92. Se permitirá el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, corredores y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 93. Los inmuebles estatales y particulares, contribuirán a la prevención del delito mediante un diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos. Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c) Adecuada iluminación.

d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

f) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 94. Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas con una superficie mínima de un 1,50 m² por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 95. Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30.00 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40.00 % en edificios públicos.
- Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
- No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancia se impidan o mitiguen en las mismas la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente en el detrimento circundante del logro de mayor iluminación asolamiento y eliminación de humedades.

Artículo 96. El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las



brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Artículo 97. Para la utilización de las terrazas y azoteas jardín en áreas que no existan jardines traseros deberán tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

3.2 Sección Segunda. Protección y preservación patrimonial

Artículo 98. Se tendrá en cuenta las regulaciones emitidas por la oficina del Monumento del núcleo urbano de Yara.

3.2.1 Zonas de protección.

Artículo 99. En la zona de centro histórico-cultural, las acciones constructivas estarán sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ellas. Siempre estarán encaminadas al rescate y restauración de los inmuebles, sitios y demás valores históricos-culturales del territorio enclavado en las zonas declaradas como tal.

Artículo 100. Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda

por el grado establecido para cada bien. (Decreto Ley 55. Reglamento para la ejecución de la “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo VIII “De la protección de los Monumentos”, Artículo 38)

Artículo 101. Prohibida cualquier acción constructiva en las zonas, edificaciones y monumentos con grado de protección I, si no responden al proyecto detallado y propuesta de uso elaborado por el Equipo Técnico de Patrimonio y Planificación Física, **ver tabla No 3, del Capítulo VI.**

3.2.2 Clasificación de las edificaciones con grado de protección.

Artículo 102. Se suscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III y IV, según lo estipula el Decreto no. 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley no. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 103. A los efectos de aplicar lo establecido en el artículo precedente se disponen las siguientes definiciones sobre la protección patrimonial de los inmuebles:

- a) Grado de protección I: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en las cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.
- b) Grado de protección II: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.
- c) Grado de protección III: Bienes de relativa significación local, o que establecen, ambientalmente, relaciones



armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

d) Grado de protección IV: Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe para no afectar ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

Artículo 104. Las Regulaciones de protección y preservación se supeditarán a las existentes en cada declaratoria, según la Resolución no. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, cuyo objetivo es proteger y conservar estos sitios, inmuebles y conjuntos urbanos declarados:

a.) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, y que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población.

b.) Será obligatoria la conservación integral de las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas

estas obras a la aprobación de la comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda.

c.) Las edificaciones de Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento.

d) Se permiten en las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección II modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de monumentos según corresponda.

e) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I y II. Tales usos podrán admitirse sólo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.

f) La funciones administrativas, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.

Artículo 105. El propietario natural o jurídico de un bien con grado de protección I tiene la obligación de su conservación,



según se establece en la Ley #2 De los Monumentos Nacionales y Locales.

3.2.3 Sistema de espacios públicos históricos

Artículo 106. En los espacios públicos históricos se promoverá la peatonalización, así como la diversificación de usos nuevos y tradicionales, o los que consoliden estos sitios en su función de subcentros de la ciudad.

3.2.4 Categoría de patrimonio (local)

Artículo 107. Los sitios Monumentos Nacionales y Locales son especialmente protegidos por regulaciones dictadas por el Estado por ser áreas con restricciones a tener en cuenta para su manejo y explotación. Las personas naturales y jurídicas residentes en estas áreas y su entorno de influencia están obligados a cumplir estas regulaciones para la realización de todo tipo de actividad constructiva, así como para la explotación de industrias, comercios y demás servicios enclavados en el mismo.

Artículo 108. No se permitirá la construcción de industrias, comercios, oficinas y servicios en los sitios de los Monumentos Nacionales y Locales que tiendan al detrimento de éstos o cambien la imagen arquitectónica, urbanística, histórica o cultural de los mismos.

3.3 Sección Tercera. Usos de suelo

Artículo 109. Se respetará lo planteado en la Sección II. “Régimen Urbanístico Del Suelo” del Capítulo I, con relación al uso de los suelos no urbanizables y urbanizables.

Artículo 110. La construcción de viviendas u otros usos, en suelos no urbanizables no está permitida, analizándose casuísticamente cualquier modificación a lo planteado en

correspondencia con el desarrollo y las necesidades reales para ese fin, previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 111. La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

Artículo 112. Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del pueblo desde el punto de vista funcional, denominándose como:

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

Artículo 113. Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 114. En las plazas, microparques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales y de circulación peatonal en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.



Artículo 115. Mantener preferente el uso residencial en toda la trama urbana del pueblo.

Artículo 116. Se mantienen las zonas industriales con una redistribución y recuperación de las capacidades productivas e incremento de tecnologías; así como una explotación de las industrias locales.

Artículo 117. En zonas de nuevo desarrollo se preservarán áreas para el desarrollo de la agricultura urbana.

Artículo 118. Definir y eliminar mediante los estudios de locales las instalaciones incompatibles (talleres y almacenes) en el centro del pueblo con el objetivo de otorgarles las funciones de carácter social y habitacional.

Artículo 119. Conservar el carácter poli funcional del Centro Histórico Urbano (administrativo, comercio, gastronómico).

Artículo 120. Se preservará el subcentro de servicio dentro del pueblo otorgando funciones de carácter social.

Artículo 121. Se prohíbe el cambio de uso de los espacios públicos (parques, plazas, parques infantiles, parqueos), por otras funciones.

Artículo 122. Se mantendrán dentro del pueblo todas las instalaciones deportivas y recreativas existentes; así como preservar las áreas propuestas para estas funciones referidas en los estudios parciales realizados.

Artículo 123. Se garantizará el completamiento de los servicios básicos deficitarios a la población teniendo en cuenta las áreas previstas para los mismos.

Artículo 124. Preservar en cada zona las áreas destinadas para la ubicación de los trabajadores por cuenta propia, **ver fig. No 5.**



Fig. No 5. Trabajadores por cuenta propia en la trama urbana.

Artículo 125. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de obra en áreas de túneles, gavetas y respiraderos.

Artículo 126. Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza dentro del perímetro urbano.

Artículo 127. Se mantiene la zona industrial con una redistribución y recuperación de las capacidades productivas e incremento de tecnologías; así como una explotación de las industrias locales.

3.4 Sección Cuarta. Estructura urbana

3.4.1 Estructura de la manzana

Artículo 128. Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona delimitada en el Plan de Ordenamiento Urbano.

3.4.2 Dimensión y forma de las manzanas

Artículo 129. Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre el diseño urbano tradicional característica del pueblo de Yara manifestándose de forma general como se muestra en la **Tabla No 4 del Capítulo VI**.

Artículo 130. Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservando la manzana, referidas en el artículo anterior.

Artículo 131. Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción, **ver fig. No 6**.



Fig. No 6. Áreas a conservar para la construcción de aceras

Artículo 132. No se permiten acciones que tiendan a transformar el carácter regular e irregular de las retículas

ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales.

Artículo 133. Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman la manzana.

Artículo 134. Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine en la zona por el PGOU.

Artículo 135. Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos de cada manzana, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

3.4.3 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 136. Artículo: Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.

Artículo 137. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), permisible en las manzanas será como mínimo **40.00%**.

Artículo 138. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), permisible en las manzanas será como mínimo **60.00%**.

Artículo 139. Se respetará, como máxima y mínima, la ocupación de manzana y parcela predominante en cada una de las zona, la que oscilará entre un máximo de 85.00% (para zonas centrales) y un mínimo de 25.00% (otras zonas urbanas), siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 140. Para las nuevas urbanizaciones se utilizarán tipologías de manzanas cuyas dimensiones estén entre los 80.00 y 150.00 m y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de



dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

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

Artículo 141. Para las nuevas urbanizaciones la estructura urbana será concebida para permitir el crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y desarrollo productivos.

Artículo 142. Para los estudios de crecimiento en interiores de manzanas con potencial de áreas libres para nuevas viviendas y servicios se analizarán los posibles accesos teniendo en cuenta las viviendas en mal estado, proporcionándole un solar interior a los propietarios de las mismas con la posibilidad de crear por estas los accesos en caso de no existir otra alternativa.

3.4.4 Estructura de la parcela

3.4.4.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 143. La ocupación máxima de la parcela será del 78.00% y la superficie descubierta será del 22.00%; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 144. La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad mediante instalaciones ligeras. No

se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

3.4.4.2 Tamaño máximo y mínimo y forma de la parcela.

Artículo 145. El área máxima de las parcelas será de 150.00 m² con formas rectangular, cuadrada o irregular.

Artículo 146. El área mínima será de 80 m², con formas rectangular, cuadrado o irregular en casos donde no exista la posibilidad de entregar el área definida en el artículo anterior.

Artículo 147. Se respetarán las características de asociación y ubicación de las edificaciones en las parcelas predominantes de cada zona.

Artículo 148. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) en la parcela será hasta el 62.00 %.

Artículo 149. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), será hasta 180.00 % permisible en las parcelas y estará en correspondencia con la resistencia del suelo.

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

Artículo 150. Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 151. En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados, a una altura que permita el paso de personas sin ocasionar obstrucción.

Artículo 152. La ampliación de construcciones hacia pasillos laterales se analizará y autorizará de forma casuística teniendo en cuenta las características específicas de la construcción y del pasillo, así como de la zona



residencial en que se ubique, cumpliendo siempre lo dispuesto en el artículo de los pasillos laterales.

Artículo 153. En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos entre éstos deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

Artículo 154. Los pasillos o separaciones entre las fachadas laterales de la línea de propiedad de viviendas no será menor de 0.75 m.

3.4.4.4 Cotas para establecer los Planos de nivelación de las edificaciones

Artículo 155. El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo a 0.30 m, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 156. La nivelación de la edificación (NPT) se tomará + 0.10 m como mínimo a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre pendiente se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

3.4.5 Alineación de las Edificaciones

3.4.5.1 Primera y segunda línea de fachada

Artículo 157. Si no existen nuevos planos parcelarios de la zona, se tomará la mejor alineación que permitan las actuales líneas de calles, tomando como punto de partida la más ancha, evitando rompimiento y procurando su continuidad y amplitud en correspondencia con las

necesidades del tránsito, la ventilación de las edificaciones y el buen aspecto de la vía pública.

Artículo 158. Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, debe respetarse la alineación dominante de la calle en la primera y segunda línea de fachada y sus cuadras adyacentes, **ver fig. No 7**.



Fig. No 7. Primera y Segunda líneas de fachada en edificaciones

Artículo 159. Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 160. Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga voluntariamente la demolición de la edificación, por habersele obligado a ello a

causa del mal estado de la misma o por violación de la Licencia de Construcción, no tendrá derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

Artículo 161. Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

3.4.5.2 Franja de jardín

Artículo 162. Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas donde este predomine, con una profundidad medida desde la primer línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 163. Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del jardín frontal, esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 m y será enmascarada con jardinería, **ver fig. No 8.**
- b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar hasta un máximo del 40.00 % de los mismos, siempre previa autorización con permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las



Fig. No 8. Cisternas en el área de jardín

edificaciones deberán alcanzar como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

Artículo 164. Es permitido que el área de jardín pueda ser aprovechada para sótanos, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera; pues si es basamento no es permitido. El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a este fin, dentro de características apropiadas y de acuerdo con lo regulado.

3.4.5.3 Franja de portal

Artículo 165. El portal se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiéndola cubrir en toda su longitud, en dependencia de la tipología predominante, lo cual permite

utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada como mínimo el 40.00% hasta alcanzar el 100.00%. Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal.

Artículo 166. En todos los edificios o viviendas individuales con portales, que den frente a plazas, parques, avenidas y calles de primer o segundo orden en los centros históricos, tradicionales, de servicios y zonas de valor, se exigirán los portales abiertos al tránsito público, habilitados a expensas de sus propios terrenos. Esta condicional también queda establecida en las avenidas y calles que correspondan al resto de las zonas del territorio siempre que no exista condicional de jardín.

Artículo 167. Será obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

Artículo 168. Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atenderá a las siguientes prescripciones:

a). Se admite el portal de uso o tránsito público, siempre que se cumpla lo anteriormente dispuesto para portales y sea predominante esta tipología en la zona a regular.

b). Se admite el portal elevado hasta 1,20 m, siempre que se cumplan el resto de las disposiciones sobre acciones constructivas en portales.

c). Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

d). Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

e). Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado.

f). Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.

g). Se prohíbe el cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área del portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

h). Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo cuando se encuentren en una calle de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

i). Los cierres de los vanos de portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos



paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 9, 00 m de altura máxima. En caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya existiera, deberá mantenerse, siempre que cumpla lo dispuesto, no permitiéndose en las edificaciones con valor patrimonial.

j). Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50.00% del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

k). En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria emitida por la DMPF.

3.4.5.4 Pasillos laterales y de fondo

Artículo 169. La dimensión de pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 170. De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de uso residencial, así como tampoco haya título de propiedad y otros documentos legales que demuestren la dimensión de

terreno que corresponde a cada edificación será competencia de la DMPF definir los límites de propiedad.

a). Pasillos laterales y de fondo de 0.75m de ancho libre como mínimo, en caso de que sólo sean pasillos. Las edificaciones de una y dos plantas deberán tener pasillos sanitarios. Si fueran pasillos de tránsito (paso de servidumbre) esta dimensión podrá ser inferior a 1.00 m, **ver**



Fig. No 9. Pasillos laterales

fig. No 9.

b). En edificaciones de más de dos plantas y hasta cinco, o en alturas que no sobrepasen los 15.00 m, los pasillos laterales y de fondo tendrán como mínimo 1.00 m de ancho,





ya sean sanitarios o de tránsito. A partir de cinco plantas y hasta 10, con un máximo de 30.00 m de altura, los pasillos laterales y de fondo tendrán una dimensión mínima de 2.00 m de ancho.

Artículo 171. Para todos los casos, no se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos, como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas. Para poder ubicar estos elementos, deberán cumplirse las siguientes condicionales:

- a). Que la dimensión del pasillo lateral o de fondo sea tal, que una vez colocado un elemento o construido en el, quede expedita desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo, igual al establecido para cada caso.
- b). Que no se produzca con esto, afectaciones al ornato o a los colindantes.

Artículo 172. En los pasillos laterales y de fondo:

- a). Cuando sean de tierra y sobrepasen las dimensiones mínimas establecidas será obligatorio el uso de vegetación, siempre que cumpla la NC vigente.
- b). Cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua corra libremente por el mismo sino soterradamente, debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén. La superficie pavimentada no sobrepasará el 50.00 % del total.

c). Ya sean sanitarios, de acceso o pasos de servidumbre se ubicarán soterradamente las instalaciones de las edificaciones tanto hidráulicas como sanitarias y pluviales, lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en los mismos.

d). No se podrá acopiar en ellos materiales, equipos o cualquier objeto que impidan el libre tránsito o que reduzcan la calidad del medio ambiente.

Artículo 173. Cuando se utilicen los pasillos laterales y de fondo para colocar falsa obra con vista a reparar la edificación deberá comunicarse como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio colindante u otros del propio inmueble y cualquier daño que se produzca a la edificación o solar yermo colindante, deberá ser solucionado en el menor tiempo posible y de acuerdo con el afectado.

Artículo 174. Los pasillos laterales y de fondo son componentes, de conjunto con los patios y jardines, del área descubierta correspondiente a la edificación con respecto a la parcela, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones y ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerida para cada zona.

3.4.5.5 Presencia y dimensiones de las aceras, parterres y contenes

Artículo 175. Las dimensiones de las aceras estarán en dependencia de los flujos peatonales y las características

urbanísticas de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 1.00 m y máximo 5.00 m.

Artículo 176. los contenes tendrán una dimensión de 0.67 m.

Artículo 177. Las dimensiones de los parterre estarán en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 0.75 m y máximo 1.50 m.

3.4.5.6 Retranqueos

Artículo 178. Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

Artículo 179. Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida. En caso excepcional en el centro histórico se evaluará casuísticamente con la Comisión Municipal de Monumentos.

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

Artículo 180. Todo edificio que posea en su altura más de cinco plantas, o menos de 10, tendrá una escalera que, en su desarrollo, determine en cada piso espacios de desembarque, cerrados por paredes a pruebas de fuego, no teniendo éstas paredes más vanos que los necesarios e imprescindibles para proveerle de iluminación natural, y de

entrada y salida de la misma, siendo los cierres de estos huecos también a prueba de fuego; esta escalera en su desarrollo, llegará hasta la azotea del piso más alto.

Artículo 181. Todas estas escaleras serán construidas de material incombustible, y ninguna tendrá un ancho menor de 1.00 m y sus pasos serán de no más de 0.18 m de altura, y no menor de 0.25 m de huella.

3.5 Sección quinta. Morfología Urbana

3.5.1 Tipos y elementos de fachada.

3.5.1.1 Cercados.

Artículo 182. Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hará el promovente respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

Artículo 183. El cercado delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base será un murete corrido de 0,60 m sobre el que descansarán las verjas de: metal, malla eslabonada, balastradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,50 m, en dependencia de la zona en que se encuentre, asegurando una transparencia como mínimo de un 60.00 %.

a. Para la construcción de los cercados señalados en los artículos anteriores, podrán ser utilizados materiales como verjas de hierro y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,60 m de altura máxima.



- b. Los cercados dejarán transparente como mínimo un 67.00% de su longitud total. Se exceptúan los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada, para los cuales podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión de altura que oscilará entre 1.80 y 2.00 m.
- c. Se permite el uso de mallas eslabonadas, siempre que sean característica de la zona.
- d. Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.
- e. Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios y entre éstos no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.
- f. Se admitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de

verjas y herrajes, la zona y las funciones de que se trate en cada caso, si estas contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle, **ver fig. No 10.**

Artículo 184. El cercado en las esquinas que colinde con una vía, será con las mismas restricciones y características constructivas que el planteado en el artículo anterior. En los laterales sin visuales desde las vías y a partir de la segunda línea de fachada y el fondo podrá alcanzar una altura de 1.80 m, pudiendo emplearse ladrillos, bloques, celosías, malla eslabonada, rejas y cualquier otro material duradero que no desluzca la imagen de la ciudad.

Artículo 185. Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima de 2,10 m se tomará a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 186. Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter

excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la DMPF.

Artículo 187. Se prohíbe la construcción de cercas, que limiten con la vía pública, hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos. En casos excepcionales y debidamente



Fig. No 10. Alturas del cercado



argumentado, solo se permitirán estos materiales cuando se coloquen a una altura superior de 2.10 m en una franja no mayor de 0.30 m, de gran transparencia manteniéndola en el mismo plano de la altura de 2.10 m o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 188. Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protegerlas del resto del entorno, estas deberán diseñarse con materiales prefabricados y que sean desmontables. Para su colocación deberá dañarse al mínimo donde se coloquen y una vez retirada se repararan los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados. Su altura respetará todo lo anteriormente regulado.

Artículo 189. Los setos vivos son un tipo de cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar (vivos). Este tipo de cercado podrá sembrarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello deberán reunir las condiciones siguientes:

- a). Ser un solo tipo de arbustiva, que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b). Su ancho no excederá de 0.80 m, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
- c). La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.

d). El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10 m por debajo del nivel de la acera.

e) Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deberán ser reparadas. No obstante, si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo, **ver fig. No 11.**

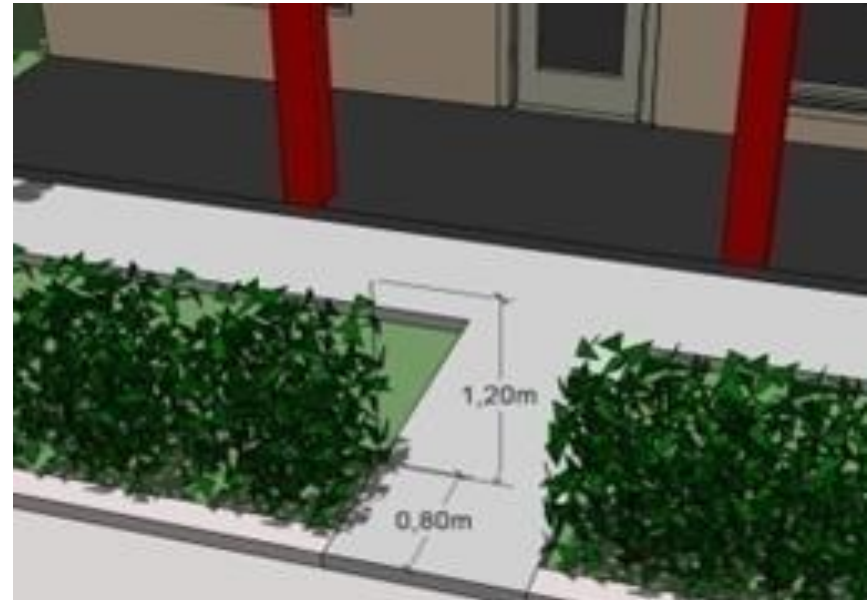


Fig. No 11. Cercados de setos vivos

Artículo 190. En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales podrán enmascarse con un seto vivo que tendrá las mismas características anteriores, excepto la altura que podrá ser de 1.80 m como máximo. Estos setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.



Artículo 191. El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincidirá con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:

- a). Su altura no deberá exceder de 0.90 m excepto aquellas cercas de características especiales.
- b). Deberán tener transparencia, siendo fundamentalmente de malla eslabonada.
- c). En los casos que exista pretil, la cerca se colocará sobre el mismo.

Artículo 192. Los guardavecinos son un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores, los cuales deben de cumplir las regulaciones siguientes:

- a.) Se permite su colocación en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
- b.) Se situará siempre sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.
- c.) Podrán colocarse a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin sobrepasar el del nivel del techo del área a resguardar.

3.5.1.2 Jardines

Artículo 193. En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 194. En las zonas donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

Artículo 195. En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana, **ver fig. No 12.**



Fig. No 12. Franja de jardín en zonas de nuevo desarrollo





3.5.1.3 Edificios con frente a una o más vías.

Artículo 196. Las edificaciones que hagan esquina a dos o más calles de diferentes categorías, podrán tomar en la totalidad de sus dos líneas de fachada la altura y pisos mayores existentes en la calle más ancha.

Artículo 197. Cuando una edificación tenga fachada a dos calles de diferentes categorías, sin ser esquina, se le podrá dar la altura mayor existente en la calle de más categoría.

Artículo 198. Cuando el tramo de calle en que está situada una edificación tenga una sección variable, la altura que deberá darse a la misma será la máxima correspondiente al ancho de la calle por su sección más estrecha.

Artículo 199. Todas estas reglas se aplicarán a las edificaciones que se construyan nuevas en la trama existente y a las antiguas que se reconstruyan, atendiendo siempre al estado futuro de las calles como consecuencia de alineaciones aprobadas o por aprobar y no al que en la actualidad presentan.

3.5.1.4 Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento

Artículo 200. En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 201. Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

3.5.1.5 Alturas y puntales

Artículo 202. Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de las mismas, de manera que:

- a). Hasta las cinco plantas no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30,00 m, en pantalla.
- b). A partir de la sexta planta cuando la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, ya fueren individuales o formando una composición de conjunto.

Las alturas quedan sujetas además a:

- c). En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.
- d). Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50.00% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.
- e). Se establecerán tratamientos diferenciados de ocupación del suelo y de edificabilidad, así como también de distanciamiento mínimo acorde con la determinación de las alturas permisibles según lo establecido sobre el tratamiento de los basamentos.

Artículo 203. Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20 - 0,30 m de placa o losa y de soladura respectivamente:

b) En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,60 m.

c) En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 5,00 m y en todo caso contribuirá a la continuidad de imagen del frente de calle.

d) Únicamente se podrá aceptar la correspondiente adecuación o ajuste procedente, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.

Artículo 204. Por razones de seguridad, salubridad y ornato, la altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, se ajustarán a lo que ya existe y predomina en su entorno.

Artículo 205. Para que un entrepiso sea autorizado deberá ser proyectado de materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de 3 horas, con un puntal mínimo de 2,40 m, no provocar afectaciones a la fachada exterior y evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

3.5.1.6 Número de pisos máximo y mínimo

Artículo 206. El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona por específico, definidos en el capítulo No 3.

Artículo 207. En cada zona por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en segundo nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 208. En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de dos niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

3.5.1.7 Sótanos y Semisótanos

Artículo 209. Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa, o lo impida un riesgo natural. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

a.) Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano que sea piso de la franja de jardín tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos. En todo caso, dicha franja y pasillos, serán habilitados a estos fines dentro de las características apropiadas y de acuerdo con lo regulado para ambos.



b.) De construirse semisótano, tendrá como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. A su vez podrá ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

c.) Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que por el mismo tiene que verificarse.

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

Artículo 210. Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 211. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

3.5.1.8 Saliente

Artículo 212. No se permite salir de las alineaciones de las calles con ningún cuerpo avanzado. Tampoco retirarse, dejando rincones, a menos que se construya un zócalo (base o cuerpo inferior de un edificio) a la altura mínima de un metro.

Artículo 213. Los salientes absolutamente necesarios, como decoraciones o que ya existan, se sujetarán a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 214. Los salientes utilizados en la decoración de la fachada de los edificios, serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 215. Estos salientes pueden ser pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados. Según el orden de la calle a la cual da frente el edificio de que se trate, sus medidas serán las siguientes:

En las avenidas 0.10 m.

En calles de primer orden 0.07 m.

En calles de segundo orden 0.05 m.

En calles de tercer orden 0.04 m.

En calles de cuarto orden 0.03 m.

Si estos elementos decorativos tuviesen un espesor mayor que estos salientes, el exceso sobre las medidas fijadas será ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada con relación a esta el paramento del muro de fachada.

Artículo 216. Las jambas, fajas, tableros y apilastrados o cadenas de refuerzos en las esquinas, como sobrepuestos decorativos, se colocarán siempre sobre la alineación.

Artículo 217. El vuelo o saliente de los balcones de las fachadas de los edificios ubicados en la zona del 15.00% de superficie descubierta, de acuerdo con el orden de la calle a



la que den frente, no podrán exceder de las dimensiones que se fijan a continuación.

Avenidas 1.50 m

Calles de primer orden 1.20 m

Calles de segundo orden 1.00 m

Calles de tercer orden 0.80 m

Calles de cuarto orden 0.60 m

Estos balcones podrán ser colocados en todos los pisos que constituyan un edificio, a partir del nivel del primer piso, y la separación de sus extremos laterales de los linderos del terreno o ejes de medianería, será de no menos de 0.80 m.

Artículo 218. El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno. Los entrepisos llevarán antepecho sin vuelo. Para las zonas donde ya existen, se asumirán los predominantes.

Artículo 219. En planta baja de toda edificación ya sea está destinada a: viviendas, comercios, espectáculos públicos, garajes, industrias, almacenes y otros, las rejas, puertas y ventanas tienen que abrir hacia el interior del inmueble (no pueden abrir hacia la calle).

Artículo 220. No se permitirán rejas salientes en ventanas, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación. Las ventanas en planta baja se colocarán a ras de las fachadas, aunque pudieran salir en proporción al ancho existente en portales privados (no públicos), siempre que no interfieran el tránsito peatonal, ni constituya una barrera arquitectónica o un peligro. Deben contar con la

autorización de la entidad competente (DMPF) para ejecutar tales acciones.

Artículo 221. Considerada la cornisa como el elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, su saliente es potestativo del arquitecto que proyecte el edificio, si esta es utilizada. Pero este saliente en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones, anteriormente fijado, en concordancia con el orden de la calle a que de frente el mismo.

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

Artículo 222. Las portadas o vidrieras no podrán sobresalir de las fachadas más de 0,025 m en las calles colectoras y locales y 0,035 m a 0,045 m en las arteriales, siempre que esto se produzca en zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales.

Artículo 223. Podrán colocarse aparatos lumínicos de acera a acera a una altura mínima de 4.00 m, brindando solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte.

Para ello se solicitará licencia o autorización a la DMPF o DPPF acompañando la petición de un diseño con su memoria descriptiva, dejando a los funcionarios de la misma amplia facultad para señalar las condiciones a que deberá estar sujeta la instalación tanto en altura, como en cuestiones de seguridad, ornato, efecto de la perspectiva y demás que estimen conveniente.



Artículo 224. Quedan prohibidas las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpías, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías.

Artículo 225. Las escarpías y cordeles con que se sujetan los toldos que sean autorizados, quedarán por lo menos a la altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura, molestando a los transeúntes.

Artículo 226. No se permite poner pies derechos, puntales y caballetes en las calles, establecer en ellas barreras o estrechar el paso, levantar el pavimento o desnivelarlo y hacer en él cortes y hoyos, sin la correspondiente licencia o autorización de la DMPF. Estos trabajos serán ejecutados por personal especializado.

Artículo 227. Nadie puede elevar el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco rebajarse el piso de la misma para proporcionar cómoda entrada a la edificación. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, deberá retirarse sobre su terreno para obtener la altura o descanso correspondiente. En ningún caso se permitirá colocar bancos de cualquier material, ni construir graderías salientes sobre la vía pública. Todos estos trabajos requieren de la solicitud y aprobación de licencia de obra o autorización por parte de la DMPF, la cual a su vez deberá consultarlo con la PNR en los casos de rampas para vehículos de motor.

Artículo 228. El pavimento de la vía pública degradado, movido o levantado como consecuencia de establecimientos, reparaciones, cambios o supresiones de salientes se restablecerá a expensas de los propietarios,

ocupantes o constructores que hayan ocasionado el daño, haciéndose el trabajo por ellos e inspeccionándose por personal especializado y autorizado por la DMPF, sin perjuicio de las demás sanciones en que incurran los infractores de estas disposiciones.

Artículo 229. No se permitirá reparar salientes existentes sin licencias o autorización de la DMPF, en contravención a lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 230. La colocación de postes para el alumbrado, telefonía, cabinas telefónicas, y otras actividades, tienen que ubicarse en áreas de parterres en aquellos lugares que existan, siempre y cuando su afectación sea mínima. Donde no exista el área de parterre, se debe efectuar un estudio en la DMPF para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotor y no constituya una barrera arquitectónica. En ambos casos para ejecutar estos trabajos tienen que estar debidamente autorizados, con toda la documentación técnico-legal aprobada por la autoridad competente.

3.5.1.9 Logia balcones y terrazas

Artículo 231. El uso de balcones y terrazas caracterizará funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, permitiéndose sólo sobrevolar hasta 1/3 sobre la franja de jardín. Los extremos laterales de los balcones a su vez se encontrarán al menos a una distancia de 1,00 metro del lindero de separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido



normal a este. Se atenderán además a las siguientes determinaciones:

a. Se autoriza el cierre de balcones y terrazas techados, siempre que ello no afecte significativamente la estética del edificio y se realice con elementos transparentes o translúcidos y que estén acordes con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50.00 % del área de cada vano a cerrar; sólo cuando posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras, a partir del borde superior del mismo y hasta el techo. Los balcones cuyo antepecho lo constituya una reja o baranda, podrán cerrarse de piso a techo por detrás de dicha baranda.

b. En las edificaciones multifamiliares y desarrolladas en altura, el diseño del cierre de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento, a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

c. No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro. También se prohíbe la colocación de rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos de balcones y terrazas.

3.5.1.10 Pasajes

Artículo 232. Se permitirán los pasajes públicos peatonales que den acceso a locales comerciales de planta baja y a los patios interiores de las edificaciones. Podrán ser de

comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja. La altura libre de los pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

Artículo 233. Se permitirán los pasajes de acceso a viviendas en el interior de las manzanas siempre que se respete un ancho de 2.00 m como mínimo para el acceso y la instalación de infraestructuras; así como garantizar las pendientes que permitan la evacuación de las aguas.

3.5.1.11 Marquesina y Toldos

Artículo 234. Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, ha de tener más de 0.70m en su voladizo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituido por combinaciones de estos elementos.

Si proyecta sobre la acera, su saliente será el ancho de esta reducido en 0.20 m.

Artículo 235. Si la marquesina proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín, no cubrirá, cualquiera que sea su posición, más del 30.00% de la superficie total del área libre o jardín sobre el cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta la línea de propiedad, si su ancho en esto no excede de 2.00 m.

Artículo 236. Queda terminantemente prohibida toda construcción sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios del comercio establecido que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de las DMPF y el desagüe de las mismas se verificará de manera tal, que descargue al contén por debajo de la acera. En el caso de



que sean iluminadas, esta instalación también será aprobada por la DMPF.

Artículo 237. Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos. En el primer caso, para ser consideradas como tales han de tener más de 0,70 m en su voladizo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos. La altura sobre nivel de piso en todos los casos no será menor de 2,50 m. Se cumplirán asimismo las siguientes disposiciones, que incluyen a los toldos:

a.) Cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30.00 % de la franja de jardín, pudiendo llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2,00 m, teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 0,15 m.

b). Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido en 0,20 m y no podrá tener apoyos sobre la misma.

c). Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será también de 2,50 m.

d). Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán hacia el interior de la edificación en que se coloquen, y sobre una altura de 2,00 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.

e). Los mismo siempre tendrán un diseño e imagen adecuada, y serán retirados si se encuentran deteriorados.

3.5.1.12 Vistas y Luces

Artículo 238. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 239. No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

Artículo 240. Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirsele el propietario del predio dominante.

Artículo 241. No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas



no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

Artículo 242. Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,20 m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,75 m.

Artículo 243. Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 244. Las vistas rectas son de dos clases:

a.) De simple vista: se extiende solo a la distancia de 3.00 m a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho de conservarlas.

b.) De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre, solo se adquiere por título, pero a fin de evitar cuestiones, debe expresarse esta última circunstancia en los convenios para aperturas de vistas.

Artículo 245. Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 246. Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

Artículo 247. La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 248. Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

Artículo 249. La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.85 m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 250. No es permitida la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcón, terraza, graderías o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 251. El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:



- a). Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b). Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c). Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- d). Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 252. El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero puede inutilizarlas construyendo contra dicha pared.

3.5.1.13 Medianería

Artículo 253. Una pared o muro pertenece al que la construye:

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

Artículo 254. De lo establecido en el artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

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

Artículo 255. Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 256. Cuando no existen títulos los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

- a.) Una pared, de las llamadas en general de cierre, será medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo será cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b.) Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de dos paramentos. En el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no será pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.



c.) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d.) Cuando en una pared que separa dos posesiones, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 257. Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianero sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 258. Se presume la servidumbre (derecho de una cosa o heredad sobre otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario.

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

b. En las paredes divisorias de los jardines o patios, sitos en asentamientos urbanos.

b.) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 259. Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

a.) Cuando en las paredes divisorias de los edificios existan ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.

b.) Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.

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

d.) Cuando sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquitrabes, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.

e.) Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades, están construidas de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.

f.) Cuando la pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan solo de uno de sus paramentos.

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

Artículo 260. En todos los casos expresados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, vallas o setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos exteriores.

Artículo 261. Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.



Artículo 262. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 263. Las paredes medianeras generalmente se hacían de 0.60, 0.67 a 0.75 m de bloque o ladrillo, disminuyendo después de 0.05 a 0.075 m este grueso a cada lado, según la altura de la edificación y convenio de los ocupantes. La pared deberá continuar sobre su centro, disminuyendo de grueso y con los mismos materiales.

Artículo 264. Las paredes medianeras se construirán de las alturas necesarias, siendo su grueso de, 0,20 m si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón y de 0.30 m si es de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a que pertenezca.

Artículo 265. En las nuevas construcciones queda prohibido el hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego sobre ellas contiguas. En las de esta clase que existan, se observarán, respecto a la parte medianera, las reglas establecidas para este tipo de paredes y respecto de la parte contigua las que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 266. Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

a.) Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación.

b.) Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 267. Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición debe restituir los daños.

3.5.1.14 Paleta de Colores

Artículo 268. Los propietarios o administradores de organismos en aquellos edificios, que aún encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la DMPF, y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.

Artículo 269. Para cumplimentar lo dispuesto en el artículo anterior, serán escogidas pinturas de medios colores, que no sean el blanco o cualquier otro color que pueda producir el daño que la refracción causa a la vista. Los propietarios o administradores pueden elegir a este efecto los que más le agraden, pero la DMPF puede variar los que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

Artículo 270. Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 271. En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias



secciones independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 272. En las vías principales y zonas de valor, que así determine el Plan de Ordenamiento Urbano, la pintura de las edificaciones estará supeditada a un estudio de color realizado por la DMPF y será necesario recibir de esta entidad una autorización para su implementación.

Artículo 273. Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad de la DMPF, paralizar la obra, hasta que este obtenga permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

3.5.1.15 Mobiliario Urbano

Artículo 274. Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros.

Artículo 275. Para la colocación del mobiliario urbano enunciados en el artículo anterior se requiere de diseños normalizados y apropiado a las características de cada una de las zonas de regulación en general y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 276. Queda prohibida la colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un centro histórico urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, sin antes obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido por Reglamento para la ejecución de la ley de los Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 277. Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias correspondientes.

3.5.1.16 Paradas de ómnibus

Artículo 278. Las paradas de ómnibus tienen que considerar dentro de su diseño la construcción de un apartadero o bolsillo que permita el estacionamiento de los ómnibus sin afectar el paso de otros vehículos por la calle.

Artículo 279. El diseño de las mismas garantizará el confort y seguridad de los usuarios, debiendo incorporar bancos para la espera así como la protección de los factores climáticos (asolamiento, lluvias y viento).

Artículo 280. El diseño de las mismas permitirá la accesibilidad y movilidad a las personas con discapacidad según la norma cubana 391-1-04.

3.5.1.17 Kioscos, buzones y teléfonos públicos

Artículo 281. En los espacios públicos se permite la colocación de kioscos desmontables para la venta de



productos culturales y otros servicios, dentro de un proyecto integral coherente.

Artículo 282. Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, y sobresaldrán hasta 0,25 m. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1,50 m de altura.

Artículo 283. La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 284. Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular, y en el interior de locales con horarios de servicios.

Artículo 285. Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de igual o mayor de 2.00 m de la esquina, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 286. Será preferente la colocación de teléfonos públicos y/o dentro de cabinas o kioscos en lugares de uso público permanentemente abiertos (portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias de turno nocturno, etc.), en parques y plazas, incluyendo los pórticos que ofrecen su fachada a estos lugares.

Artículo 287. Queda prohibida la instalación de teléfonos públicos en aceras, parterres, jardines, canteros y otras áreas verdes del espacio público.

3.5.1.18 Bancos

Artículo 288. Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 289. La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

3.5.1.19 Luminarias

Artículo 290. Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 291. Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.



Artículo 292. Se iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros y se reforzará la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.

Artículo 293. Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 294. Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 295. Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

3.5.1.20 Cestos de Basura

Artículo 296. Los cestos de basura se ubicarán en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 297. La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

3.5.1.21 Graficas urbanas en general

Artículo 298. Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 299. En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 40 X 60 cm y podrá tener forma variable.

Artículo 300. Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de

viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 301. No se permitirá la construcción de arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la DMPF, para lo cual deberá presentarse planos de ubicación y construcción y en caso de ser aprobada su construcción, el permiso vencerá a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

Artículo 302. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 303. El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 304. Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por cada DMPF para cada una de las zonas y sectores tipológicos.



Artículo 305. La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 306. Se prohíbe colocar en las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Provincial por el grado de protección establecido para cada bien. En ningún caso esta ornamentación podrá conllevar el daño o deterioro de los inmuebles y será retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó. Según el Artículo 68 del Decreto Ley # 55 “Reglamento para la ejecución de la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 307. Se prohíbe escribir o colocar carteles y vallas, letreros y en general manchar, alterar de cualquier forma, o usar indebidamente, las fachadas de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 308. La colocación de señalizaciones requerirá de aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Provincial de Monumentos en el caso de las áreas con valor patrimonial, para lo cual se presentará la documentación establecida.

Artículo 309. La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 310. Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 311. La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 312. Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 313. La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 314. Los materiales a utilizar serán duraderos y en buen estado.

Artículo 315. No se permitirá el exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización.

Artículo 316. Se permite la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 317. Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.



Artículo 318. No se permitirá la colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con materiales de desecho, contenido en sus textos con falta de estética y mala ubicación.

Artículo 319. Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

Artículo 320. No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados, obstruyendo la circulación.

3.5.1.22 Ocupación del espacio público

Artículo 321. Los establecimientos gastronómicos podrán extender sus servicios hacia el espacio público, mediante la ubicación de mesas y asientos, con carácter desmontable siempre que cumplan las condicionales siguientes:

- a) El área a ocupar no excederá a los límites del establecimiento al que se vincula.
- b) Podrán colocarse en portal público, siempre que éste tenga un ancho no menor de 2,50 m y reserve, al menos, 1,50 m de franja para la circulación peatonal. Además, reservará un espacio de intercolumnio para el libre acceso al establecimiento desde el exterior.
- c) Podrán colocarse en aceras, cuando ésta tenga un ancho no menor de 3,00 m y reserve –al menos–, 1,50 m de franja libre para la circulación peatonal.

d) En las extensiones en aceras, calles y plazas, se permitirá la colocación de toldos o sombrillas para la protección solar. Si esos elementos fueran de soporte vertical.

Artículo 322. Se permitirá la colocación de kioscos u otros elementos, sin vinculación directa con ningún establecimiento, en parques y aceras de más de 3,00 m, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) El funcionamiento de ellos no obstaculizará la circulación peatonal, y no obstruirá las visuales espaciales del conjunto. Cuando se ubiquen en portales, se reservarán al menos 1,50 m de franja libre para la circulación peatonal.
- b) En su construcción se utilizarán materiales ligeros.
- c) En ellos se comercializarán productos como prensa escrita, flores, bebidas, alimentos ligeros, envasados o preelaborados. Se prohibirá la ubicación de servicios sanitarios, instalaciones y áreas para la cocción de alimentos y fregado, así como tanques de agua elevados.
- d) Cuando se pretenda colocar más de dos en un mismo espacio público, la ubicación dependerá de un esquema de funcionamiento espacial.

Artículo 323. Se permitirá la ocupación ocasional del espacio público (plazas, parques o vías), con ferias que comercialicen productos culturales y alimentos.

Artículo 324. Se prohíben los mercados ambulantes; esta actividad se desarrollará en locales apropiados a tales fines.



Artículo 325. Se prohíbe la ocupación periódica del espacio público con cualquier instalación fija o móvil que comercialice productos agropecuarios.

Artículo 326. Se autoriza la colocación de molinos para pelar arroz y carpinterías siempre y cuando cumpla con las siguientes condinales:

- a) La caseta se construirá con materiales ligeros, utilizando en las paredes madera acerrada que permita mitigar la contaminación sónica que estas actividades ocasionan y la emisión de polvo.
- b) La misma se ubicará a una distancia no menor de 10.00 m de las viviendas.
- c) De existir alguna queja se retirará la autorización si esta es procedente.
- d) Deberá crearse una barrera preferiblemente con arbustivas que alcancen una altura de 2.00 m en los alrededores de la caseta y un ancho no menor de 0.50 m.

3.5.2 Aspectos técnicos constructivos.

3.5.2.1 Tipos de Intervención a nivel Urbano

Artículo 327. A escala urbana se permitirán las intervenciones que se muestran en la **tabla No 6 del Capítulo VI**, en dependencia de la zona, previamente determinado por los Planes Generales de Ordenamiento Urbano.

3.5.2.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónicos

Artículo 328. A escala arquitectónica se permitirán las intervenciones que se muestran en **tabla No 7 del Capítulo**

VI, en dependencia de la zona, previamente determinado por los Planes Generales de Ordenamiento Urbano

3.5.2.3 Acciones Constructivas

Artículo 329. En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán constructivamente como principales.

Artículo 330. Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad. Asimismo en las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

Artículo 331. Cuando la solución para la evacuación de los residuales sea a través de una fosa moura, se ubicará en el área del patio de servicios siempre y cuando haya espacio. De no existir se ubicará en pasillos laterales o jardín en ese mismo orden de existir disponibilidad de área. Podrá sobresalir hasta 0.40 m sobre el nivel del terreno, siempre y cuando logre el enmascaramiento de la misma con una vegetación adecuada.

Artículo 332. En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas.

Artículo 333. Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los



límites de propiedad pudiendo sobresalir hasta 0.20 m sobre el nivel de terreno, pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

Artículo 334. Se autorizará para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, 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 a la función del local.

Artículo 335. La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

Artículo 336. Solo se permitirá la construcción de paredes con bloques, ladrillos de barro o cerámicos, mampuesto u otros similares.

Artículo 337. Para el trabajo por cuenta propia, la colocación de kioscos u otros elementos transitorios en estos espacios no podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona.

Artículo 338. El empleo de la madera aserrada en paredes será autorizado solo cuando la localización de la vivienda se produzca en un contexto donde predominen las construcciones con este tipo de material.

Artículo 339. Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la vivienda.

Artículo 340. Se admitirá los tipos de cubierta I, II y III, en dependencia del sector tipológico predominante.

Artículo 341. Queda prohibido en nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta.

3.5.2.4 Materiales de construcción.

Artículo 342. La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

Artículo 343. Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la vivienda.

Artículo 344. Solo se permitirá los materiales que responden a las tipologías constructivas desde la I hasta la III, en dependencia de la zona donde se ubique el inmueble a construir o reparar, **Ver tabla No 8, del capítulo VI.**

Artículo 345. No se permitirá ninguna intervención bien sea total o parcial, en el centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

3.5.2.5 División y unificación de viviendas

Artículo 346. Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de



las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 347. No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.

Artículo 348. No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25.00 m², salvo facilidades excepcionales propias.

Artículo 349. No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 350. Para que una división sea aprobada será necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, que cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

Artículo 351. Deben estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división. Estos aspectos deberán considerarse en las exigencias del proyecto o

croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción, según sea el caso.

Artículo 352. No se permite la división o unificación de viviendas en cuarterías.

Artículo 353. No se permite la división o unificación de viviendas en edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II.

3.5.2.6 Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 354. Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

Artículo 355. Las ampliaciones en azoteas en construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales y Locales requieren de manera obligatoria aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial según corresponda.

Artículo 356. Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad como: ladrillos, bloques, hormigón armado etc. y no combustible.

Artículo 357. Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles, además de la afectación a la colindancia, a la estética de las fachadas, entre otras.



Artículo 358. Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos, avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 359. En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizarán solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

3.5.2.7 Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 360. Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, y conforme a las siguientes regulaciones:

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

b.) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50.00 % del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la

mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

c.) En el caso de ampliaciones y nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales siempre que se respete un mínimo de 0.75 m de pasillo lateral libre. En los casos de más de dos niveles se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2,00 m. En el caso de las ampliaciones siempre será obligatoria.

d.) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en pasillos laterales, siempre que cumpla las condiciones del inciso anterior.

Artículo 361. No se permite la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 362. La construcción de escaleras en áreas de jardín, solo será permitida en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.



Artículo 363. Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

Artículo 364. En los casos que existan medio portal saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 365. Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 366. Las escaleras de acceso principal a construir, tanto interiores como exteriores, deberán cumplir en su diseño con los siguientes requisitos:

a) El ancho mínimo será de 0,90 m. En aquellas escaleras interiores que hayan sido construidas con la edificación original, se permitirá un ancho mínimo de 0,80 m cuando están confinadas por muros a ambos lados, y de 0,75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.

b) En ambos casos, las dimensiones de la huella serán entre 0,25 y 0,28 m, y la contrahuella entre 0,16 m y 0,18 m.

c) Todas las escaleras serán protegidas con barandas, las cuales mantendrán su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente afianzados. Su altura será de 0,90 m como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella.

d) La altura de la contrahuella se mantendrá igual en todo el desarrollo de la escalera.

e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella será igual o inferior a 0,03 m.

f) Las escaleras tendrán un puntal mínimo libre de 2,00 m, medidas desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas, hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.

g) Todas las escaleras serán construidas de material incombustible.

h) Todos los escalones o huellas serán de ancho constante.

i) Deberán cumplir también con todo lo establecido en las Normas Cubanas vigentes al respecto.

Artículo 367. Los materiales a emplear en dichas escaleras serán: hormigón armado, piedra, metal, madera (accesos interiores). En exteriores se aceptarán en casos excepcionales dependiendo del tipo de madera a emplear y del tratamiento que se dé a la misma.

- Escaleras mixtas (metal y hormigón, madera y metal).

3.5.2.8 Mezanines

Artículo 368. Se permitirá la construcción de mezanines solamente en las plantas bajas de las edificaciones con destino a usos públicos y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50.00% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3,00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

3.5.2.9 Patios y patinejos



Artículo 369. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 370. Se respetarán las dimensiones de los patinejos si existiesen, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2,00 m cuadrados y cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

Artículo 371. Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces referidas en este código.

3.5.2.10 Condicionales para suprimir barreras arquitectónica en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas

Artículo 372. En todo proyecto de reconstrucción, remodelación, ampliación y de construcción tienen la obligación de hacer cumplir la norma cubana vigente establecida para la supresión de las barreras arquitectónicas: el proyectista, el inversionista, el constructor, el presidente del Órgano del Poder Popular y la autoridad competente (DMPF o DMV).

Artículo 373. Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad

correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

3.5.2.11 Demoliciones

Artículo 374. Para practicar la demolición total o parcial de un edificio, es requisito indispensable la presentación de una solicitud a la DMPF, indicando el número de plantas que posee el edificio a demoler y si la demolición es total o parcial; refrendada y acreditada por el certificado por todos los especialistas y organismos implicados.

Artículo 375. En todo trabajo de demolición, a su comienzo, la DMPF fijará la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse dichos trabajos, así como exigir, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público, la colocación al frente de una valla protectora.

Artículo 376. Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones, desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública. Dichos escombros deberán bajarse a ella, por medio de maromas, poleas, espuestas o canalones.

Artículo 377. Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:



a.) Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.

b.) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c.) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d.) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

Se considerará el territorio dividido en diez zonas, atendiendo a su uso y características específicas. Los elementos físico-espaciales y las funciones quedarán sujetos a posteriores estudios de detalle urbano, promovidos a tal efecto. Este capítulo contiene las regulaciones específicas de intervención urbana realizadas para cada una de las zonas de regulación determinadas en el capítulo II. Las mismas contendrán los aspectos a tener en cuenta atendiendo las especificidades de cada zona.

4.1 Sección Primera. Zona de centro histórico cultural

Centro polifuncional de carácter socio cultural fundamentalmente con un índice del mismo es de 2.10 m²/hab. La mayor animación se produce durante la noche, ver Fig. No 13.

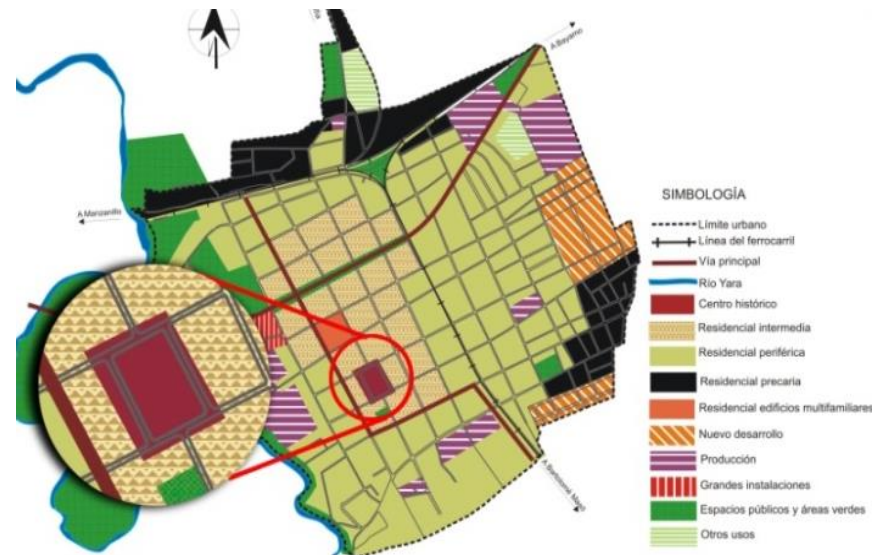


Fig. No 13. Zona de Centro Histórico

Predominan las parcelas pequeñas y la arquitectura doméstica de baja altura. Muestra una imagen urbana homogénea, regular, y admite la inserción de edificaciones con mayor cantidad de pisos, de manera que éstos ofrezcan una visual completa del parque principal del pueblo y las áreas aledañas. La misma tiene un carácter poli funcional en el cual se desarrollan diferentes funciones entre ellas: residenciales, comerciales, culturales, político-administrativas y recreativas. Las condiciones ambientales son favorables, al no existir focos contaminantes



representativos, contar con el parque Carlos Manuel de Céspedes, elemento contenedor de abundante vegetación y existir parcelas libres con potencial para la inserción de nuevas edificaciones.

El Plan General de Ordenamiento del núcleo Urbano define para esta zona, las acciones constructivas deben tender a la rehabilitación y que las acciones constructivas en ella tiendan a la mínima modificación, sin variaciones notables en la expresión tradicional de la imagen urbana. Se preferirá la introducción de funciones que refuercen su carácter de centro histórico cultural; prohibiéndose la localización de instalaciones incompatibles tales como industrias, almacenes, talleres y otros que generen contaminación ambiental, así como la ubicación de viviendas aisladas o grupos de ellas que no tengan la altura establecida y se respetarán las presentes regulaciones.

4.1.1 Derrotero

Derrotero: se ubica al centro del núcleo, colinda al norte con el fondo de las parcelas con frente a la calle 10 de octubre, al sur con el fondo de las parcelas con frente a la calle grito de Yara y Carlos Manuel de Céspedes hasta el parque infantil, al este con el fondo de las parcelas con frenete a la calle Carlos Manuel de Céspedes y al oeste con la Avenida José Martí.

4.1.2 Usos de suelo

Artículo 378. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: restringido de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m².

–en planta baja: Permisible.

–en plantas altas: preferente.

–en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Según su tipo:

–hoteles: preferente; tendrán (hasta 25 habitaciones).

–hostales: preferente (entre 15 y 20 habitaciones).

–residencias estudiantiles: prohibida.

c) Administración: Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: prohibido.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: prohibida.

g) Educación: prohibido de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: prohibido.
- en plantas altas: prohibido.
- en locales de esquina en planta baja: prohibido.
- en la totalidad del inmueble: prohibido.

h) Deporte: restringido de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Preferente.

k) Religiosa: Según su ubicación:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

l) Servicios básicos: Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: prohibida.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.

n) Almacenes y talleres: prohibida.

ñ) Agricultura urbana: Prohibida.

p) Estacionamiento: Según su ubicación será:



- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: Prohibido.
- en parcelas libres: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

Artículo 379. Los espacios libres se preservarán para la inserción de instalaciones de carácter socio cultural (de uso público y semipúblico), quedando prohibida la construcción de viviendas en los mismos. Las licencias de obra o propuestas para cambios de uso, etc. en esta zona, deberán ser presentadas ante la Delegación de Monumentos del Municipio para su aprobación.

Artículo 380. Se permitirá la construcción de viviendas comunes e individuales solo en las azoteas particulares y la conservación, reconstrucción y rehabilitación de las existentes, con soluciones modernas que se semejen a los elementos coloniales.

Artículo 381. Se permitirá el crecimiento en altura de las instalaciones de servicio siempre que se presenten soluciones modernas que se semejen a los elementos coloniales.

Artículo 382. Se permite el uso del cercado perimetral con una altura máxima de 1.20 m desde la línea de propiedad hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquinas por ambas calles. En los lateral desde la segunda línea de fachada hasta el fondo de la parcela el cercado podrá alcanzar hasta los 2.00 m de altura.

4.1.3 Estructura Urbana.

4.1.3.1 Estructura de la Manzana

Artículo 383. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 53.00% y el 67.00%.

Artículo 384. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 78.00% y el 152.00%.

4.1.3.2 Estructura de las Parcelas

Artículo 385. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre un 41.00% y un 81.00%.

El coeficiente de utilización del suelo estará entre un 41,00% y un 162.00%.

Artículo 386. Se prohíbe el uso de repello rústico en fachadas.

Artículo 387. Para la elección de la tonalidad de la pintura a aplicar, se realizarán calas en los muros y un estudio de color que permita tomar la decisión más adecuada.

4.1.4 Morfología urbana

4.1.4.1 Alturas y puntales

Artículo 388. Se mantendrán las características de la estructura espacial existentes de manazana cerradas.

Artículo 389. Los niveles expresados en fachada serán dos como mínimo y tres como máximo.

Artículo 390. La tipología arquitectónica con relación al uso que se destina los inmuebles se definen para esta zona: la domestica de edificaciones comunes o individuales, edificaciones pareadas o en tiras.



Artículo 391. Se permiten las siguientes tipologías constructivas I y II.

4.1.4.2 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica y constructiva

Artículo 392. Las intervenciones a escala urbana para esta zona que se permiten son: la reanimación, rehabilitación y completamiento o saturación.

Artículo 393. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 394. Se permiten las siguientes acciones constructivas: obra nueva, ampliación, reposición y demolición.

Artículo 395. Las ampliaciones se permitirán siempre que se realicen hacia la parte posterior de las construcciones existentes.

Artículo 396. El puntal del nivel correspondiente a la primera crujía en planta baja podrá oscilar entre 3,50 - 4,50 m.

Artículo 397. Los puntales del segundo y tercer nivel, será igual a un 10.00 % inferior de aquel que se tomó como puntal de la planta baja.

Artículo 398. La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 7.60 m - 9.80 m.

Artículo 399. Se permitirá la construcción de un nivel adicional, por encima de la cantidad de niveles expresados en fachada y de la altura en fachada establecidos, siempre que dicho nivel esté retranqueado una crujía. El puntal será

obligatoriamente 2,70 m, en este caso la altura máxima del edificio será de 15,30 m.

4.1.4.3 Acciones sobre elementos decorativos en fachadas

Artículo 400. Los elementos decorativos mantendrán su localización original y serán restaurados si lo requiere el estado en que se encuentran.

4.1.4.4 Elementos estructurantes

Artículo 401. Se preservará la expresión original de las fachadas de edificios de primer grado de protección según lo siguiente:

- a) Se mantendrán las dimensiones y proporciones originales de muros, vanos, pretilas, cornisas, guardapolvos y otros componentes de la fachada.
- b) En caso de deterioro, podrán sustituirse según el diseño original y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.
- c) Se prohíbe el cierre de vanos originales o la apertura de nuevos vanos.

4.2 Sección Segunda. Residencial intermedio

Comprende 25 manzanas, donde predomina el uso residencial, carente de redes hidrotécnicas. El abasto de agua se realiza a través de pozos mecánicos, no posee sistema de alcantarillado y la solución de residuales es mediante letrinas y fosa. El área está servida por electricidad y telefonía. En sentido general en la zona existen buenas condiciones ambientales.



La mayoría de las instalaciones de servicio están construidas con muros de mampostería y en algunos casos de madera; en la cubierta predominan las losas de hormigón, tejas de fibrocemento y de barro. Las vías que dan acceso al área se encuentran asfaltadas con aceras y contenes en gran porcentaje. La trama vial responde a un esquema rectangular definiendo una retícula limpia y perfecta conformando manzanas tradicionales donde sus viviendas se caracterizan por poseer jardines, portales y grandes patios, siguiendo una línea de fachada definida con portal, jardín y pasillos laterales.

4.2.1 Derrotero

Se localiza alrededor del centro socio administrativo en el que se desarrollan diferentes funciones; comerciales, de servicio, culturales, administrativas y recreativas. Colinda con la zona residencial periférica al norte, al este y al sur por las calles Elidover Arias, Ignacio Agramonte y Bartolomé Masó respectivamente. Al oeste colinda con la zona de grandes instalaciones por la calle Quintín Bandera.

4.2.2 Usos de suelo.

Artículo 402. Se prohíbe realizar cualquier acción constructiva en la tarja de los hermanos Arias Esquina de Avenida de los Mártires e Ignacio Agramonte.

Artículo 403. En los espacios libres de la Avenida José Martí desde la Avenida de los Mártires hasta Grito de Yara no se permitirá construir otras instalaciones que no sean de servicios comerciales.

Artículo 404. En el área libre sito en Carlos Amengual Entre Carlos Manuel de céspedes y Antonio maceo no se

permitirá la construcción de viviendas solo se permitirá construir instalaciones de utilidad pública.

Artículo 405. No se permite la construcción de cercas en jardines desde el límite de propiedad hasta la segunda línea de fachada en los tramos de Avenida de los Mártires comprendido entre las calles Quintín Bandera y Línea Bartolomé Masó, en Avenida José Martí entre la Avenida de los Mártires y calle Emilio Herriman y Carlos Manuel de Céspedes entre Avenida de los Mártires hasta la calle 10 de octubre.

Artículo 406. Se aprueban los usos residenciales y recreativos en función de la razón de ser de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 407. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a construir y/o rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m²

Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: preferente.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: preferente.

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:



- en planta baja: restringida.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: restringida.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

- g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: preferente.
 - en locales de esquina en planta baja: restringida.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- j) Cultura: Preferente.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.



- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.
- l) Servicios básicos: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- m) Servicios avanzados: preferente.
- n) Almacenes y talleres: prohibido:
- o) Agricultura urbana: permisible.
- p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:
 - en parte del cuerpo del edificio: permisible.
 - soterrado en el espacio público: prohibida.
 - en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

4.2.3 Estructura Urbana.

4.2.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 408. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre un 25.00% y un 70.00%.

Artículo 409. El coeficiente de utilización del suelo estará entre un 39.00% y un 140.00%.

Artículo 410. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 411. Se permiten las siguientes acciones constructivas: obra nueva, ampliación, unificación, división, demolición y reposición.

4.2.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 412. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 44.00 % y el 74.00%.

Artículo 413. El coeficiente de utilización del suelo mínimo es de 44.00% y el máximo es de 190.00%.

4.2.4 Morfología Urbana

Artículo 414. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I y II.

Artículo 415. La tipología arquitectónica con relación al uso que se destina los inmuebles se definen para esta zona: doméstica común o individual, de esquina, edificios multifamiliares y edificaciones pareadas o en tiras.

Artículo 416. Se mantendrán las características de la estructuración espacial predominante de manzanas cerradas con dimensiones y formas variables y con existencia de jardines, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 417. La altura edificable para la construcción por esfuerzo propio será como máximo de tres niveles, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel.

Artículo 418. Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.



Artículo: Los portales podrán tener diferentes diseños: en L, cuadrados, rectangulares, entre otros.

4.2.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 419. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: remodelación, reanimación, refuncionalización y rehabilitación.

Artículo 420. Se permite la construcción de vivienda en el interior de manzanas cuando se contemple dentro de su parcela una servidumbre de paso o acceso independiente con ancho mínimo de 1.50 m y que conste en documento escrito ante notario, donde se concerte la aprobación o acuerdo entre propietarios, previa aprobación de la DMPF luego de realizar su análisis, (redes técnicas, evacuación de residuales, drenaje, etc).

Artículo 421. Se prohíben nuevas construcciones de viviendas en los terrenos que sus patios den para el aserrío. Estos deben ser destinadas para servicios (TPCP)

Artículo 422. Se mantendrá la tipología urbanística de manzanas cerradas de formas cuadradas principalmente, pudiendo lograrse en algunas el completamiento en sus interiores con viviendas y servicios de acuerdo a sus potencialidades y necesidades, luego de realizado por especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física los estudios correspondientes.

Artículo 423. Se prohíbe la arborización de vías con especies de raíces superficiales. Solo se permitirán árboles de especies perennifolias de raíz profunda e inflorescencias significativas.

Artículo 424. Las nuevas construcciones deberán incluir una solución adecuada para la evacuación de residuales no permitiéndose letrinas no sanitarias y pozos negros.

Artículo 425. El cerramiento de una calle solo puede autorizarse por acuerdo de la dirección de planificación física.

Artículo 426. Toda nueva construcción de instalaciones de servicio y espacios públicos llevará implícito en el proyecto la eliminación de las barreras arquitectónicas.

4.3 Sección Tercera. Residencial periférica

Se localiza en toda la periferia del asentamiento, bordeando la zona residencial intermedia. Las viviendas se caracterizan en su mayoría por ser de uno y dos nivel, del tipo I, II, III y IV ocupando parcelas ortogonales, de dimensiones variables, con puntales predominantes entre 2.40 y 3.00 m. La red vial se encuentra asfaltada en un gran por ciento en estado regular, con bajo por ciento de aceras y contenes. La trama vial es rectangular definiendo una retícula limpia y perfecta conformando manzanas tradicionales donde sus viviendas se caracterizan por poseer jardines, portales y grandes patios. La zona carece de servicios y se encuentra alejada del centro histórico y socio administrativo. Carece de redes hidrotécnicas, el abastecimiento de agua es por medio de pozos. La solución de residuales es por medio de letrinas sanitarias, no sanitarias y fosas. Este sector se encuentra electrificado por el Sistema Eléctrico Nacional y el servicio de telefonía.





4.3.1 Derrotero

Colinda al norte con la línea del ferrocarril Bayamo Manzanillo, al este con la zona de nuevo desarrollo por la calle B, al sur con el límite urbano, al oeste con la mayor parte de la zona de áreas verdes y espacios públicos que comprende la zona del estadio.

4.3.2 Usos de suelo.

Artículo 427. Se aprueban los usos residenciales y recreativos en función de la razón de ser de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 428. Se permite la inserción de nuevas viviendas en segundo nivel y tercer nivel, así como el mantenimiento y rehabilitación de las existentes.

Artículo 429. Se permitirá realizar acciones de transformación física en la trama urbana establecida siempre en función de mejorar sus funcionalidad.

Artículo 430. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m².

. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: preferente.

–en locales de esquina en planta baja: permisible..

–en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: prohibido.

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: restringida.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: prohibida.



- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: permisible.
- g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: preferente.
 - en locales de esquina en planta baja: restringida.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- j) Cultura: Preferente.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.
- l) Servicios básicos: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.
- n) Almacenes y talleres: prohibido:
- o) Agricultura urbana: preferente.
- p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:
 - en parte del cuerpo del edificio: permisible.
 - soterrado en el espacio público: prohibida.
 - en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

4.3.3 Estructura Urbana

4.3.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 431. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 33.00% y el 40.00%.

Artículo 432. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 52.00% y el 76.00%.

Artículo 433. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 434. Se permiten las siguientes acciones constructivas: obra nueva, ampliación, división, demolición y reposición.

4.3.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 435. El coeficiente de ocupación del suelo mínimo estará entre el 44.00 % y el 74.00%.

Artículo 436. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 44.00% y el 190.00%.

4.3.4 Morfología Urbana

Artículo 437. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I y II.

Artículo 438. La tipología arquitectónica con relación al uso que se destina los inmuebles se definen para esta zona: doméstica común o individual y de esquina.

Artículo 439. Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente de manzanas cerradas con dimensiones y formas variables y con existencia de jardines, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 440. La altura edificable para la construcción por esfuerzo propio será como máximo de tres niveles, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel.

Artículo 441. Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

Artículo 442. Los portales podrán tener diferentes diseños: en L, cuadrados, rectangulares, entre otros.

4.3.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 443. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: renovación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento o saturación y erradicación.

Artículo 444. Se permite la construcción de vivienda en el interior de manzanas cuando se contemple dentro de su parcela una servidumbre de paso o acceso independiente con ancho mínimo de 1.50 m y que conste en documento escrito ante notario, donde se concerte la aprobación o acuerdo entre propietarios, previa aprobación de la DMPF luego de realizar su análisis, (redes técnicas, evacuación de residuales, drenaje, etc).

Artículo 445. No se permite la construcción, remodelación ni ampliación dentro de los corredores de la vía férrea de acuerdo a las distancias establecidas por las regulaciones vigentes.

4.4 Sección Cuarta. Residencial precaria

Se encuentra situado al Norte del núcleo y aledaño al cementerio. Las viviendas existentes se encuentran en estado regular y malo, construidas con muros de ladrillos y muchas con paredes de madera, cubiertas de cartón, teja, fibrocemento, zinc y otros materiales de desecho.

Las calles que existen están asfaltada en estado malo, independientemente que se localizan caminos de tierra de



trazado irregular sin responder a ningún tipo de organización urbana. Carece de todas las redes hidrotécnicas tomando el agua de pozos artesanales. La solución de residuales es mediante letrinas, pozos negros y algunas fosas. Toda la zona se encuentra electrificada, además no posee ninguna instalación de servicio.

4.4.1 Derrotero

Colinda al norte y al oeste con terrenos dedicados al cultivo de la caña pertenecientes a AZCUBA, al este con la zona de producción y al sur con la línea del ferrocarril Bayamo-Manzanillo

4.4.2 Usos de suelo.

Artículo: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones y de acuerdo a su ubicación con respecto al cementerio:

a) Residencial: Restringido de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m². Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en locales de esquina: permisible.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: prohibido.

c) Administración: prohibido.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: preferente.

–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:



- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- j) Cultura: Preferente.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: prohibida.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- l) Servicios básicos: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

- m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.
- n) Almacenes y talleres: prohibido.
- o) Agricultura urbana: preferente.
- p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:
 - en parte del cuerpo del edificio: permisible.
 - soterrado en el espacio público: prohibida.
 - en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

4.4.3 Estructura Urbana

4.4.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 446. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 20.00% y el 51.00%.

Artículo 447. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 53.00 % y el 62.00%.

Artículo 448. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación y remodelación.

Artículo 449. Se permiten las siguientes acciones constructivas: Obra nueva, ampliación, división, reposición y demolición.

4.4.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 450. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 15.00 % y el 64.00%.

Artículo 451. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 15.00% y el 73.00%.



4.4.4 Morfología Urbana

Artículo 452. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I, II y III.

Artículo 453. La altura edificable para las construcciones será de dos niveles, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel, manteniendo la tipología arquitectónica de viviendas comunes e individuales predominante en la zona.

4.4.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo: No se permite la construcción, remodelación ni ampliación dentro de los corredores de la vía férrea de acuerdo a las distancias establecidas por las regulaciones vigentes.

Artículo 454. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: renovación, remodelación, refuncionalización y erradicación.

Artículo: Se prohíbe en toda la zona aledaña al cementerio (300.00 m), la construcción de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes.

Artículo: Se potenciará como estructuración espacial la de manzanas cerradas, corrigiendo las urbanizaciones espontaneas con parcelas irregulares y un trazado vial incipiente.

4.5 Sección Quinta. Residencial edificios multifamiliares.

Este sector está compuesto por una manzana semicerrada con predominio de arquitectura domestica y algunos servicios. Las viviendas se caracterizan por ser medianeras en edificios prefabricados de: uno, dos, tres y cinco niveles, ver fig. No 14.



Fig. No 14. Edificios Multifamiliares entre uno y cinco niveles.

Las cubiertas son losas de hormigón en algunos casos abovedadas. La red vial se encuentra asfaltada con acera en su totalidad en regular estado. La trama vial es rectangular definiendo una manzana cerrada ortogonalmente, donde sus edificaciones poseen jardines, área de estar, el parque José Martí y una plaza con múltiples usos (bailable, juegos y actividades recreativas). El abastecimiento de agua es por acueducto y posee un

sistema de alcantarillado, con tanque séptico y techo de filtración y está servido por el sistema electroenergético nacional y el servicio de telefonía. Entre los servicios existentes se destacan el combinado de servicio técnico y personal, una sala de video, consultorio médico de la familia y CADECA. Este sector presenta en general buenas condiciones ambientales, **ver fig. No 15.**



Fig. No 15. Zona de Edificios Multifamiliares

4.5.1 Derrotero

Se localiza cercano al centro histórico del pueblo, colinda al norte con la calle Carlos Amengual, al este con la calle Carlos Manuel de Céspedes, al sur con la calle Perucho Figueredo y al oeste con la Avenida José Martí.

4.5.2 Usos de suelo

Artículo: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: preferente de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m².

Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: preferente.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Prohibido

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.



–en la totalidad del inmueble: preferente.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

g) Educación: prohibida.

h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Preferente.

k) Religiosa: prohibida.

l) Servicios básicos: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: Preferente.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: prohibida.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.

n) Almacenes y talleres: prohibida.

o) Agricultura urbana: Prohibida.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:

–en parte del cuerpo del edificio: permisible.

–soterrado en el espacio público: Prohibida.

–en parcelas libres: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.



4.5.3 Estructura urbana

4.5.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 455. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 27.00% y el 37.00%.

Artículo 456. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 37.00% y el 74.00%.

4.5.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 457. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 27.00% y el 60.00%.

Artículo 458. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 27.00% y el 135.00%.

4.5.4 Morfología Urbana

Artículo: En toda la zona el nivel máximo permitido será hasta cinco niveles con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel.

Artículo 459. Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente, respondiendo a edificios aislados, entrelazados, por espacios públicos y sus correspondientes áreas verdes y espacios públicos.

Artículo 460. En los nuevos edificios multifamiliares las áreas para parqueo de uso particular, se estudiará como parte integral del proyecto y diseño de la zona o concebidos dentro del proyecto del edificio.

Artículo 461. Para el caso de nuevas instalaciones de servicios, se admitirán alturas mínimas de 3.0 m, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 462. Los elementos comunes generales, se mantendrán en condominio y no podrán ser objeto de la

acción de delimitación de la comunidad, según lo establecido en la Ley General de la Vivienda.

Artículo 463. La tipología arquitectónica con relación al uso que se destina los inmuebles se definen para esta zona: doméstica común o individual, edificios multifamiliares, edificaciones pareadas o en tiras.

Artículo 464. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I y II.

4.5.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 465. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: Remodelación, reanimación, refuncionalización y rehabilitación.

Artículo 466. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación, reconstrucción, y rehabilitación

Artículo 467. Se permiten las siguientes acciones constructivas: división, ampliación, demolición y reposición.

Artículo 468. Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera si responden a un proyecto integral propuesto y aprobado por la Dirección Municipal de la Vivienda y Planificación Física y exista mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio y no obstaculice el paso peatonal.

Artículo 469. De autorizar el cierre de los mismos no se hará con elementos macizos como carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

Artículo 470. Las rejas serán transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o



corrugadas) o perfiles laminares. La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco o verde oscuro, siempre con esmaltes sintéticos y su colocación en balcones se permite solo sobre el antepecho existente.

Artículo 471. No se permite colocar elementos para el almacenamiento de agua por iniciativas particulares, adosados a paredes y en áreas exteriores.

Artículo 472. La colocación de las soluciones de almacenamiento de agua por iniciativa privada se realizará hacia el interior de los apartamentos de viviendas o en las cubiertas de los edificios, siempre y cuando no se afecte la estructura del edificio, previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 473. La aplicación del color será de forma integral en toda la unidad edificatoria, no permitiéndose iniciativas individuales al respecto, que atenten contra la imagen urbana.

Artículo 474. Los espacios comunes del edificio (patio comunal, jardines, accesos, pases de escaleras, pasillos de circulación, etc., no se utilizarán de forma individual por lo que se prohíbe el cierre de los mismos y arrojar cualquier desechos sólidos y líquidos).

Artículo 475. Quedará prohibida la crianza de animales en el interior de los edificios y áreas comunes del mismo así como la construcción de corrales.

Artículo 476. Para la construcción de garajes en las áreas comunes del edificio, deberá existir un estudio de los espacios con condiciones para ello y los posibles materiales a utilizar.

Artículo 477. Las modificaciones en las viviendas pareadas con cubierta abovedada de la calle Perucho Figueredo quedarán restringidas a espacios o elementos que no modifiquen la fachada ni la cubierta de las mismas.

Artículo 478. Para realizar cualquier acción constructiva en el parque José Martí sito en Avenida José Martí, entre las calles Carlos Amengual y Perucho Figueredo, se llevará a consulta y aprobación de la Delegación de Monumentos.

Artículo 479. La circulación de vehículos pesados y tractores en la plaza entre los edificios se permitirá solamente en situaciones excepcionales.

Artículo 480. Para autorizar el uso temporal de suelo para realizar el Trabajo por Cuenta Propia en la plaza entre los edificios deberá realizarse un estudio de detalle por especialistas de la dirección Municipal de Planificación Física.

4.6 Sección Sexta. Zona de nuevo desarrollo.

Es un área libre situada al noreste y al sur del núcleo destinada para el nuevo desarrollo. En esta zona se plantea ubicar viviendas biplantas construidas por medios propios y edificios multifamiliares construidas estatalmente, **ver fig.No 16.**

Existen vías asfaltadas en regular estado que pueden constituir puntos de vinculación entre esta zona y el centro histórico cultural y de servicios. En esta zona se prevén varias instalaciones de servicio, que generen un nuevo subcentro de servicios para el Reparto Dos de Diciembre. Las condiciones ambientales son regulares viéndose afectadas por las plantaciones de arroz, provocando



contaminación del suelo por los productos de fumigación. Existe un área destinada para viviendas biplantas la que tiene proyectado un esquema urbanístico y otra zona un proyecto para edificios multifamiliares.



Fig. No 16. Zona de Nuevo Desarrollo



Fig. No 17. Áreas libres para el Nuevo Desarrollo

4.6.1 Derrotero

Colinda al norte con parte de la zona de producción, al este con terrenos dedicados al cultivo de caña perteneciente a la CPA Grito de Yara, al sur con el reparto Dos de Diciembre y al oeste con el resto del asentamiento, **ver fig. No 17.**

4.6.2 Usos de suelo.

Artículo 481. Se respetará lo establecido en el capítulo III Sobre el uso de suelo.

Artículo 482. Se concebirá en las nuevas urbanizaciones las áreas destinadas para la ubicación de los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 483. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60.00 y 120.00 m². Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: preferente.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: permisible.

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: permisible.



–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: Preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Preferente.

k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.



l) Servicios básicos: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: Permisible.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: prohibida.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.

n) Almacenes y talleres: prohibida.

o) Agricultura urbana: Permisible.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:

- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: prohibido.
- en parcelas libres: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

4.6.3 Estructura Urbana

4.6.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 484. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 40.00% y el 64.00%

Artículo 485. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 80,00% y el 106.00%.

4.6.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 486. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 41.00% y el 64.00%.

Artículo 487. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 54.00% y el 127.00%.

4.6.4 Morfología Urbana

Artículo 488. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I, II y III.

Artículo 489. La tipología arquitectónica con relación al uso que se destina los inmuebles se definen para esta zona: doméstica común o individual y edificios multifamiliares.

Artículo 490. La estructuración espacial será de manzanas cerradas y algunas abiertas con edificios aislados, entrelazados, por espacios públicos y sus correspondientes áreas verdes y espacios públicos.

Artículo 491. La altura edificable para la construcción por esfuerzo propio será como máximo de dos plantas, y en las áreas previstas para edificios multifamiliares será entre dos planta y cinco plantas con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel.

Artículo 492. Es necesario que para el emplazamiento de los edificios se tenga en cuenta el beneficio de los vientos.

4.6.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 493. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: completamiento o saturación y nueva urbanización.

Artículo 494. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 495. Se permiten las siguientes acciones constructivas: obra nueva, ampliación, unificación, división y reposición.



Artículo 496. Se permite la construcción de zonas para garajes en áreas que serán definidas por la DMPF en correspondencia con lo dispuesto en el Plan General de Ordenamiento, al igual que los materiales a utilizar en cada caso.

Artículo 497. Las vías en las zonas de nuevo desarrollo no serán menores de 6.00 m, con parterres de 1.50 m y aceras de 1.00 m.

Artículo 498. En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 499. Toda nueva construcción de instalaciones de servicio y espacios públicos llevará implícito en el proyecto la eliminación de las barreras arquitectónicas.

Artículo 500. Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares, solo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso.

Artículo 501. La disposición de las edificaciones en todos los casos favorecerá la ventilación y la iluminación natural de todos sus locales.

Artículo 502. Estas zonas estarán dotadas de espacios públicos (parques, parqueos y áreas deportivas al aire libre, parques infantiles, etc.)

Artículo 503. En zonas de nuevo desarrollo todas las construcciones contarán con portal completo o medio portal, en dependencia del diseño debiendo tener en cuenta una profundidad de 2.00 a 3.00 m.

Artículo 504. En las nuevas urbanizaciones todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este 2.00 m en viviendas aisladas con portal corrido y 4.00 m cuando el mismo sea deprimido, **ver fig. No 18.**

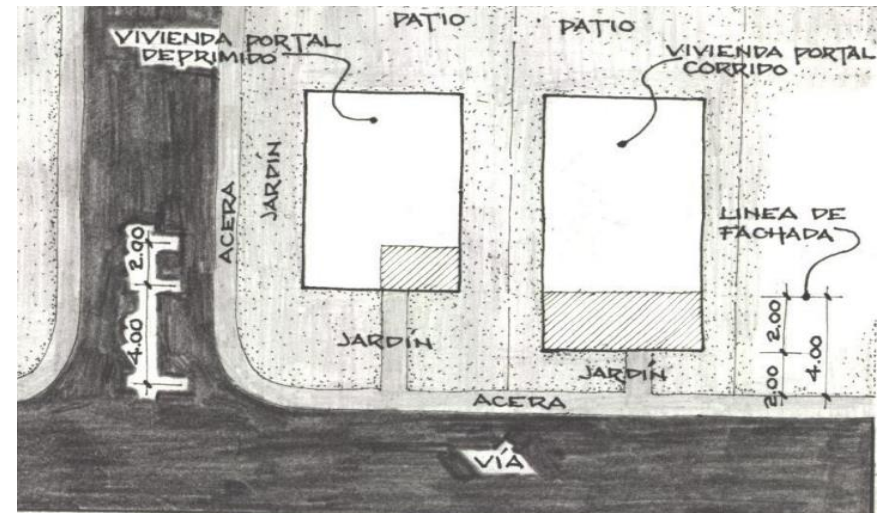


Fig. No 18. Franja de jardín según el tipo de portal

Artículo 505. Para las construcciones de viviendas individuales en las zonas de nuevo desarrollo se dejará un pasillo no menor de 0.75 m y el otro de 1.50 m previendo escaleras por una de los laterales en caso de ampliación en segundo nivel. En el caso de las viviendas concebidas de dos niveles se respetarán pasillos de 1.50 m a ambos lados, **ver fig. No 19.**

Artículo 506. Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera, este último siempre que sea de mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio y no obstaculice el paso peatonal.

Artículo 507. No se autoriza el cierre de balcones con

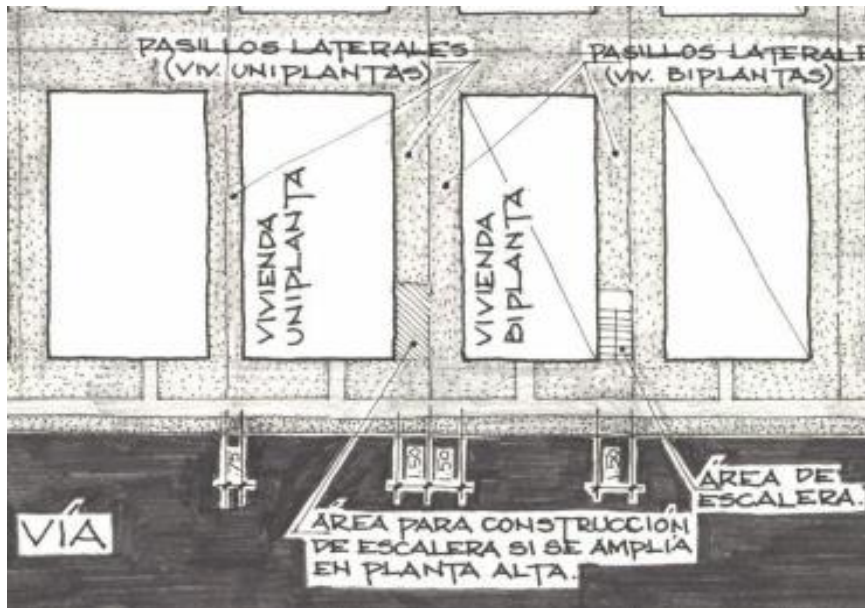


Fig. No 19. Pasillos laterales para viviendas de uno y dos niveles.

elementos macizos, carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

Artículo 508. La colocación de rejas en balcones se permite solo sobre el antepecho existente, transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o corrugadas) o perfiles laminares.

Artículo 509. La ubicación de servicios, comercios, etc., será en las plantas bajas de los edificios preferentemente con frente a vías principales y parques.

4.7 Sección Séptima. Producción

En este acápite se tendrán en cuenta las zonas de instalaciones dedicadas a la producción de alimentos, la zona de almacenes y los terrenos dedicados a la producción

de alimentos que tributen beneficios de algún modo a la comunidad.

4.7.1 La zona productiva alimenticia

En esta se encuentra la fábrica de conservas, **ver fig. No 20**, la panadería y los talleres del CAI Arrocero Fernando Echenique. Las vías de acceso se encuentran asfaltadas en buen estado, sin aceras ni contenes, permitiendo una buena comunicación con el resto del núcleo. Existe una trama interna definida, dada por las características de la zona y su relación directa con la vía regional. El servicio de abasto de agua se realiza a través de pozos y tanque elevado, además se encuentra servido por el Sistema Electroenergético Nacional y el servicio de telefonía. La solución de residuales es inadecuada por no poseer laguna de oxidación, vertiendo las aguas negras a una zanja que las conduce a un arrollo cercano, provocando la contaminación ambiental.



Fig. No 20. Fábrica de conservas Yara.



4.7.1.1 Derrotero

Se localiza al noreste del núcleo, colinda al norte con la línea del ferrocarril Bayamo Manzanillo, al este con terrenos de la Empresa Forestal Integral, al sur con la zona de nuevo desarrollo y al oeste con la zona periférica del asentamiento próxima a la carretera regional Bayamo Manzanillo.

4.7.2 Zona productiva de almacenes

En la misma se sitúan el almacén de construcción, la empresa de mantenimiento a las viviendas, un almacén de la industria alimenticia y el taller de comunales. Presenta condiciones similares a la zona productiva alimenticia en cuanto a tipología arquitectónica, urbanística y servicios.

4.7.2.1 Derrotero

Se encuentra al sur del núcleo, limitando al norte con la calle Emilio Herryman, al este con la carretera a Bartolomé Masó, al sur con terrenos dedicados al cultivo de arroz y al oeste con la Avenida José Martí.

4.7.3 Zona de cultivos

De este terreno 0.43 ha fue entregado en usufructo por un período de cinco años al usufructuario Reinaldo Gonzales Ramos, el resto es propiedad particular. Actualmente estos terrenos están ocupados por cultivos temporales. También forman parte dentro de esta zona dos organopónicos localizados al norte y al este, destinados a la producción de hortalizas.

4.7.4 Derrotero

Se localiza al oeste suroeste del núcleo colindando con la calle 5 al oeste, con los edificios de la calle Carlos Amengual al norte, con las viviendas del Pasaje 13 al sur y con las viviendas de la calle Quintín Bandera.

4.7.5 Usos de suelo.

Artículo 510. El uso predominante será industrial y de instalaciones de apoyo a ésta función (almacenes, talleres, bases de transporte, etc.), siempre que éstas no sean contaminantes o eliminen el nivel de contaminación mediante la aplicación de soluciones tecnológicas.

Artículo 511. Se prohíbe el uso residencial en la zona de producción, ni se permitirán nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones de industrias talleres o almacenes en zonas residenciales cuyo funcionamiento afecte al medio.

Artículo 512. En las zonas industriales sólo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

Artículo 513. Las nuevas inserciones industriales en esta zona se concebirán preservando una franja de protección de 50.00 m entre la zona de industrias y la zona residencial. Las mismas aprovecharán la infraestructura existente siempre y cuando sea posible; de lo contrario se analizará las soluciones adecuadas para dar respuesta a las nuevas demandas principalmente las relacionadas con el drenaje y la disposición de desechos.

Artículo 514. Se deben conservar las franjas verdes de protección a las instalaciones existentes y concebirla en las nuevas zonas de producción.

Artículo 515. Se prohíbe por la vía estatal o particular la construcción de instalaciones incompatibles con el uso industrial en estas zonas.

Artículo: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

- a) Residencial: prohibido.
- b) Alojamiento: prohibido.
- c) Administración: Prohibido.
- d) Comercio: permisible.
- e) Gastronomía: permisible.
- f) Salud: permisible.
- g) Educación: prohibido.
- h) Deporte: prohibido.
- i) Recreación: prohibido.
- .j) Cultura: prohibido.
- k) Religiosa: prohibida.
- l) Servicios básicos: permisible.
- m) Servicios avanzados: prohibido.
- n) Almacenes y talleres: preferente:
- o) Agricultura urbana: permisible.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:

- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: prohibida.
- en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

4.7.6 Estructura Urbana

4.7.6.1 Estructura de la manzana

Artículo 516. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 20.00% y el 51.00%.

Artículo 517. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 53.00% y el 62.00%.

Artículo 518. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 519. Se permiten las siguientes acciones constructivas: Obra nueva, ampliación, división, reposición y demolición.

4.7.6.2 Estructura de la parcela

Artículo 520. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 15.00% y el 64.00%

Artículo 521. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 35.00% y el 73.00%.

4.7.7 Morfología Urbana

Artículo 522. Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas: I y II.



Artículo 523. La altura edificable para las construcciones será de tres niveles, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel, manteniendo la tipología arquitectónica de viviendas comunes e individuales predominante en la zona.

Artículo 524. Es de obligatorio cumplimiento que cada instalación dentro de la zona industrial tenga su adecuada identificación, ya sea mediante gráfica, vallas y las mismas con las dimensiones adecuadas y aprobadas por la Dirección municipal de Planificación Física.

Artículo 525. En esta zona se mantendrá la tipología urbanística 1 grandes manzanas cerradas predominante.

Artículo 526. La tipología arquitectónica predominante será la industrial.

4.7.7.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 527. No se permite la construcción, remodelación ni ampliación dentro de los corredores de la vía ferrea de acuerdo a las distancias establecidas por las regulaciones vigentes.

Artículo 528. Los lotes, parcelas y áreas de terreno microlocalizadas en estas zonas serán reservados para esos fines, para lo cual los inversionistas mantendrán actualizado sus estudios de Microlocalización.

Artículo 529. Se prohíbe convertir cualquier instalación existente en estas zonas para vivienda o servicio de uso público.

Artículo 530. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: renovación, remodelación, refuncionalización y rehabilitación.

Artículo 531. Las instalaciones destinadas a servicios socio-administrativos u otras actividades de apoyo a la industria se proyectarán en edificaciones acorde con las alturas o niveles existentes.

Artículo 532. Se prohíbe el vertimiento de residuales industriales y domésticos sin previo tratamiento al río Yara y otros arroyos así como sustancias tóxicas o compuestos químicos.

4.8 Sección Octava. Grandes instalaciones

Dentro de esta se encuentran la Plaza Político Cultural, el Palacio de Pioneros y el ranchón criollo. También se localiza la ESBU Pedro Veliz, el círculo infantil, el Hogar Materno, el policlínico, la sala de Rehabilitación, la Empresa Eléctrica, además una bodega, panadería, centro de elaboración y tienda de productos especiales agrupados en una misma instalación. Existen dos edificios multifamiliares de cuatro niveles y se localizan algunas viviendas de un nivel. Existe heterogeneidad en los materiales utilizados, predominando el estado constructivo bueno en todas las instalaciones. La mayoría de las viviendas son de muros de mampostería, cubierta de tejas de fibrocemento y losa de hormigón armado en regular y buen estado técnico constructivo. Las vías de acceso a la zona están asfaltadas y con aceras en gran por ciento, en buen estado permitiendo una buena relación con el resto del núcleo. Existe una trama vial interna relacionando las instalaciones entre sí y con el núcleo. La



solución de abasto de agua es a través de pozos, tanques elevados y red de distribución en las instalaciones públicas, no así en las viviendas que se realiza mediante pozos mecánicos. La solución de residuales es por tanque séptico en las instalaciones públicas y letrinas y fosas en las viviendas. Está servida por el Sistema Electroenergético Nacional y la telefonía. La zona posee en sentido general buenas condiciones ambientales, **ver fig. No 21.**

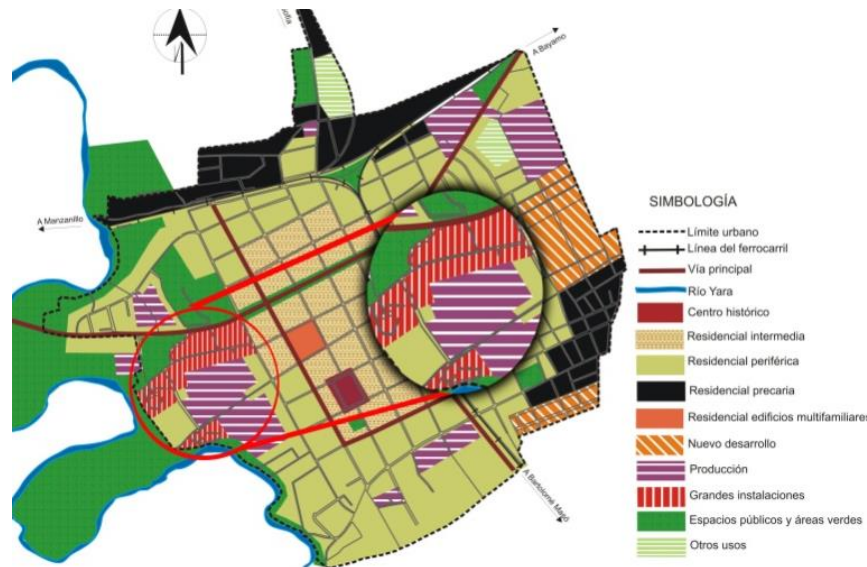


Fig. No 21. Zona de Grandes Instalaciones

4.8.1 Derrotero

Está situada al oeste del núcleo urbano. Colinda al norte con la Avenida de los Mártires, al este con la calle Quintín Bandera, al sur con la zona de producción y al oeste con la calle 5.

4.8.2 Usos de suelo.

Artículo 533. El uso predominante será el de grandes instalaciones de servicios y casuísticamente el residencial.

Artículo 534. Se prohíbe la ubicación de nuevas áreas para el desarrollo de viviendas en esta zona.

Artículo 535. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

- a) Residencial: prohibido.
- b) Alojamiento: prohibido.
- c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: restringida.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: restringida.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:



- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: preferente.
 - en locales de esquina en planta baja: restringida.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.

- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- j) Cultura: permisible.
- k) Religiosa: prohibida.
- l) Servicios básicos: permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: prohibida.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.
- n) Almacenes y talleres: prohibido.
- o) Agricultura urbana: permisible.
- p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:
- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
 - soterrado en el espacio público: prohibida.
 - en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.



4.8.3 Estructura Urbana

4.8.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 536. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 22.00 % y el 43.00%.

Artículo 537. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 67.00% y el 144.00%.

Artículo 538. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 539. Se permiten las siguientes acciones constructivas: Obra nueva, ampliación, reposición y demolición.

Artículo 540. La altura edificable para las construcciones será de cuatro niveles, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel, manteniendo la tipología arquitectónica de viviendas comunes e individuales predominante en la zona.

4.8.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 541. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 27.00% y el 49.00%.

Artículo 542. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 27.00% y el 190.00%.

4.8.4 Morfología Urbana

Artículo 543. Se permite solo la tipología arquitectónica: I.

Artículo 544. Es de obligatorio cumplimiento que cada instalación dentro de la zona tenga su adecuada identificación, ya sea mediante gráfica, vallas y las mismas con las dimensiones adecuadas y aprobadas por la Dirección municipal de Planificación Física.

Artículo 545. En esta zona se mantendrá la tipología urbanística manzanas semicerradas predominante.

Artículo 546. La tipología arquitectónica predominante será civil- público.

4.8.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 547. Se prohíbe convertir cualquier instalación existente en vivienda.

Artículo 548. Queda prohibida toda acción de traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 549. Las intervenciones a escala urbana para esta zona se permiten la: renovación, remodelación, refuncionalización, reanimación y rehabilitación.

Artículo 550. Se prohíbe el vertimiento de residuales así como sustancias tóxicas o compuestos químicos sin previo tratamiento al río Yara.

4.9 Sección Novena. Espacios públicos y áreas verdes

Existe heterogeneidad en los materiales utilizados, predominando el estado constructivo bueno en las instalaciones. La mayoría de las viviendas están construidas con muros de mampostería y cubierta de fibrocemento y losas de hormigón armado en regular y buen estado. Las vías que dan acceso a la zona, se encuentran asfaltadas sin aceras y en buen estado, permitiendo una buena relación con el resto del núcleo. Existe una trama vial interna relacionándose las instalaciones entre sí y con el núcleo. La solución de agua es a través de pozos, tanque elevado y red



de distribución en las instalaciones públicas, no así en las viviendas que es por pozos mecánicos. La solución de residuales es por tanque séptico en las instalaciones públicas, letrinas y fosas en las viviendas. La zona está servida por electricidad y teléfono y presenta buenas condiciones ambientales.

Dentro de esta zona se sitúa, la franja hidrorreguladora del Río Yara y la zona contigua a las cabañas del Motel Villa Río Yara con buena vinculación al río y condiciones para desarrollar el complejo recreacional del núcleo.

4.9.1 Derrotero

Aunque comprende otras zonas diseminadas en diferentes puntos del núcleo se localiza fundamentalmente al oeste del núcleo donde se encuentra el stadium 10 de octubre, áreas verdes y otras instalaciones deportivas; además de localizarse algunas viviendas a la orilla de la carretera y aledañas a las áreas deportivas, previéndose se construya otras instalaciones deportivas.

4.9.2 Usos de suelo.

Artículo 551. Se prohíbe construir viviendas en las áreas reservadas para la recreación.

Artículo 552. Artículo: Se aprueban los usos recreativos y gastronómicos en función de la razón de ser del área.

Artículo 553. Quedan restringidos los usos de vivienda, industria, talleres y almacenes.

Artículo 554. Podrán ser aprobados aquellos usos como puestos médicos, kioscos y otros que se deriven de la razón

de ser y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 555. No se autorizan los cambios de usos, modificaciones y alteración de las funciones que caracterizan el entorno sin la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 556. La colocación de kioscos u otros elementos transitorios en estos espacios no podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona.

Artículo 557. Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones de las diferentes actividades. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 558. La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

- a) Residencial: prohibido.
- b) Alojamiento: permisible.
- c) Administración: prohibido.
- d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.



e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: prohibido.

g) Educación: prohibido.

h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Preferente.

k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

l) Servicios básicos: restringido.

m) Servicios avanzados: prohibido.

n) Almacenes y talleres: prohibido:

o) Agricultura urbana: prohibido.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:

- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: prohibida.
- en parcelas libres: permisible con carácter temporal.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

4.9.3 Estructura Urbana.

4.9.3.1 Estructura de la manzana

Artículo 559. La altura edificable para la construcción será como máximo de dos nivel, con un puntal mínimo de 2.70 m y máximo de 3.00 m por nivel.

Artículo 560. El puntal mínimo a utilizar será de 2.70 m. y máximo 3.00 m.

Artículo 561. En esta zona predomina la tipología urbanística grandes manzanas abiertas rodeadas de grandes espacios abiertos.





Artículo 562. La tipología arquitectónica predominante será civil- público.

Artículo 563. Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no podrán modificar el carácter público de éstas.

Artículo 564. Cualquier modificación en la morfología de las aceras y contenes estará sujeta a proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidad.

Artículo 565. Cuando sea necesario romper el pavimento del espacio público o de interiores, con el objetivo de realizar reparaciones o nuevas inversiones, se organizarán los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse de forma adecuada y rápida la condición inicial del pavimento o piso. Se evitará romper, hasta tanto no se disponga de lo necesario para ejecutar los trabajos con carácter inmediato. Todo este proceso es responsabilidad de la entidad que ejecuta los trabajos.

Artículo 566. Se respetarán los niveles establecidos en aceras y portales. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o gradas, el propietario u ocupante se retirará sobre su parcela o edificación para obtener la altura o descanso correspondiente, y construir la rampa o peldaños necesarios. Se prohíben los salientes sobre la vía pública.

Artículo 567. toda intervención en el espacio público histórico (Plaza Carlo Manuel de Céspedes) será de restauración, por lo tanto se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

a) Conservar la morfología, diseño y materiales tradicionales; las áreas verdes, los elementos conmemorativos, ornamentales y de mobiliario urbano originales, así como el carácter peatonal, atendiendo a criterios de accesibilidad universal.

b) La introducción de cualquier elemento de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo, conllevará un estudio general, de modo que se garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de estos espacios públicos en relación con la imagen urbana.

Artículo 568. Se permitirá la incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos, siempre que estas acciones contribuyan al mejoramiento estético y ambiental del entorno. Se estimulará la siembra de especies capaces que reduzcan la contaminación por gases, polvo, y ruido.

Artículo 569. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 3.00% y el 15.00%.

Artículo 570. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 6.00% y el máximo de 37.00%.

Artículo 571. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 572. Se permiten las siguientes acciones constructivas: Obra nueva, ampliación, reposición y demolición.

4.9.3.2 Estructura de la parcela

Artículo 573. El coeficiente de ocupación del suelo estará entre el 27.00% y el 49.00%.

Artículo 574. El coeficiente de utilización del suelo estará entre el 27.00% y el 100.00%.



4.9.4 Morfología Urbana

Artículo 575. Se permiten las tipologías arquitectónicas: I, II y III.

Artículo 576. Es de obligatorio cumplimiento que cada instalación dentro de la zona tenga su adecuada identificación, ya sea mediante gráfica, vallas y las mismas con las dimensiones adecuadas y aprobadas por la Dirección municipal de Planificación Física.

4.9.4.1 Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica, y constructiva.

Artículo 577. Se prohíbe convertir cualquier instalación existente en vivienda.

Artículo 578. Queda prohibida toda acción de traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 579. Las intervenciones a escala urbana para esta zona que se permiten son la: renovación, remodelación, refuncionalización, reanimación y rehabilitación.

CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLICITUD DE TRÁMITES Y SU EJECUCIÓN.

A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos a seguir para aquellos trámites que soliciten tanto las personas jurídicas como naturales.

Estos procedimientos se fundamentan en el Decreto-Ley No.322, modificativo de la Ley No.65, de 23 de Diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda” de fecha 27 de agosto del 2014, emitido por el Consejo de Estado; y en las Resoluciones 54 y 55 ambas del 26 de agosto del 2014 emitidas por el Presidente del Instituto de Planificación Física, normas jurídicas complementarias a esta. Además se basan en el Decreto No.327”Reglamento del Proceso Inversionista” de fecha 11 de octubre del 2014, emitida por el Consejo de Ministros y suplementaria a este, la Resolución 74”Procedimiento para la Localización de Inversiones” de fecha 10 de noviembre del 2014, emitida por el Presidente del Instituto de Planificación Física; así como en el Decreto 272” De las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo” de fecha 20 de febrero del 2001, emitida por el Consejo de Ministros y el Decreto-Ley 300 “Entrega de tierras estatales ociosas en usufructo” de 20 de septiembre del 2012 emitido por el Consejo de Estado. Así como la Resolución Conjunta No.1/2012, emitida por el Ministerio de la Agricultura y el Instituto Nacional de Planificación Física y la Resolución 300/2011, la cual establece las tarifas para los servicios que prestan las Direcciones Provinciales y Municipales de

Planificación Física, a personas naturales, en pesos cubanos (CUP), para ejercer el Trabajo por Cuenta Propia.

Estos procedimientos indican los trámites a realizar y la documentación requerida para cada tipo, todo lo cual estará en correspondencia con las Regulaciones Urbanísticas y el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

En este sentido se establecen un conjunto de disposiciones sobre el modo de conducir y de guiar a la población y a las entidades estatales y no estatales para la gestión y aprobación de los trámites solicitados al Sistema de la Planificación Física de acuerdo a los intereses públicos y sociales.

5.1 Sección Primera. Solicitud de trámites. Generalidades

En el caso de personas jurídicas estatales y no estatales, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, reconstrucciones y modernizaciones de obras existentes, incluyendo los cambios tecnológicos que afecten los parámetros técnico-económicos de uso que se realicen en el territorio requerirán la microlocalización que autoriza el uso de suelo o certificado de regulaciones expedida por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable, así como los demás documentos exigidos en el proceso de microlocalización de inversiones, los que se gestionarán a través del Sistema de Ventanilla Única.



Artículo 580. En las Direcciones de Planificación Física se utiliza el sistema de ventanilla única, donde realiza las consultas a los niveles correspondientes de los organismos y entidades de conformidad con la inversión propuesta y respeta los tiempos de consulta establecidos en las legislaciones específicas de los órganos de consulta.

Artículo 581. Toda acción constructiva, así como la ejecución de una demolición, en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio según corresponde.

Artículo 582. El inversionista se somete al proceso de consulta en cuatro etapas y siempre a través de la ventanilla única del sistema de la planificación física. En la fase de pre inversión se incluyen la solicitud del acta de aceptación de ingeniería básica, en la fase de ejecución se incluye la solicitud del certificado de licencia definitiva, que permite obtener la licencia de obra, y en la fase de desactivación e inicio de la explotación, se solicita el habitable o utilizable.

Artículo 583. Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en el núcleo urbano se registrará por la legislación vigente emitida sobre esta materia. En todo caso las inversiones que generen contaminación deben ser consultadas a los organismos rectores correspondientes, la que se realizará a través de las direcciones de Planificación Física y se tramitarán por el Sistema de Ventanilla Única.

Artículo 584. Una vez tramitadas las solicitudes de las personas jurídicas o naturales, estos deben cumplir

determinados requisitos regidos por la legislación específica para cada uno de ellos y que regulan lo siguiente:

El Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Justicia es el facultado para la inscripción de titularidades de terrenos y edificaciones, así como para la actualización del tracto registral de los mismos.

- a) La Dirección Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los trámites en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.
- b) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean éstas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- c) El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras; así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo 585. En aquellos tramites relacionados con el proceso inversionista así como en la construcción por





esfuerzo propio, no requerirán licencia de construcción ni autorización de obra, los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

Artículo 586. Estos trámites solicitados al Sistema de la Planificación Física serán resueltos de acuerdo a los términos indicados en el Decreto-Ley No.322, modificativo de la Ley No.65, de 23 de Diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda” de fecha 27 de agosto del 204 y el Decreto No.327”Reglamento del Proceso Inversionista” de fecha 11 de octubre del 2014.

5.2 Sección Segunda. Solicitud de certificado de microlocalización, autorización, licencia de obra y certificado de utilizable-habitable por personas jurídicas estatales, no estatales y personas naturales vinculadas a las inversiones. Requerimientos

Artículo 587. A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de su complejidad y tipo:

- a) Identificación de la inversión.
- b) Dirección de la inversión o localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Tipo de obra
- d) Nivel de la Inversión (nacional, provincial, municipal)

- e) Descripción de la inversión.
- f) Motivos de la inversión.
- g) Programación de la inversión.
- h) Fuerza de trabajo necesaria estimada.
- i) Características de la inversión (área total, área ocupada, área construida, altura máxima, etc.)
- j) Datos del inversionista.
- k) Datos de control (tipología)
- l) Otros datos auxiliares como planos con las ideas conceptuales de la inversión o proyecto o croquis.

Artículo 588. Lo dispuesto en el artículo anterior estará relacionado al tipo de inversión que se solicite y será consultado, en todos los casos, con el Sistema de la Planificación Física a través de la ventanilla única.

Artículo 589. Para tramitación de autorización y licencia de obra deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y características, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:
- b) Solicitud de la licencia de construcción o de obra en las Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física de acuerdo al tipo de inversión.
- c) Copia del certificado de microlocalización emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física o por la Dirección Provincial.

- d) Certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno (si no es un terreno estatal inscripto por Planificación Física en el Registro de la Propiedad) o local donde se ha microlocalizado la inversión.
 - e) Si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura, acompañará los documentos establecidos por ese organismo, como son la desafectación y el pago al Estado cubano de la tierra.
 - f) Dos copias de los planos del proyecto ejecutivo, de la memoria descriptiva correspondiente y del estudio de impacto urbanístico según corresponda.
 - g) Certificado de Licencias Definitivas (si procede) una vez aprobado por su organismo superior y los órganos de competencia.
 - h) Evidencia de la inclusión de la inversión en el Plan de la economía (si procede).
 - i) Cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.
- Artículo 590.** Para las Comisiones de Compatibilización de las Inversiones y la revisión de proyectos tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:
- a) La Comisión de Compatibilización de las Inversiones será convocada y organizada por el Sistema de la Planificación Física para todas las inversiones.
 - b) El Sistema de la Planificación Física hará llegar en calidad de consulta a los organismos, delegaciones o direcciones provinciales y municipales, según corresponda, los estudios técnicos de localización de inversiones que se propongan ejecutar por las entidades inversionistas.
 - c) Las delegaciones o direcciones provinciales y municipales de los organismos, elaborarán y harán llegar al Sistema de la Planificación Física, la respuesta digital e impresa, de aprobación o no del estudio técnico de localización de la inversión en cuestión, identificando, en caso de que proceda, las soluciones parciales o definitivas; así como indicarán las obras inducidas necesarias, de forma que se tengan en cuenta todos los elementos procedentes para el desarrollo y eficacia de la inversión en las etapas posteriores del proceso. En el caso que la respuesta sea no aprobada, deberán fundamentarla adecuadamente.
 - d) Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren Licencia de Obra, el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión de Compatibilización de la Dirección de Planificación Física, la cual analiza la materialización en el proyecto ejecutivo de las regulaciones y condicionales, urbanísticas y territoriales, reflejadas en el Certificado de Microlocalización, o en el certificado de regulaciones o en las Ordenanzas de la Construcción o regulaciones urbanas vigentes, así como cualquier disposición particular para su localización específica.



Artículo 591. Los proyectos revisados y aprobados como garantía de ser estos y no otros los que se autorizan a ejecutar, deberán contar con la siguiente información: aprobado (si cumple con los requerimientos establecidos); cuño de la Dirección de Planificación Física; fecha de aprobado el proyecto y firma del responsable del grupo de revisión. Se firman los originales y la copia, entregando esta última al inversionista.

Artículo 592. En cuanto a la tramitación de certificados de habitable-utilizable; una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su Certificado de Habitable-Utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a) Solicitud del Certificado de Habitable-Utilizable.
- b) Copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la inversión y montaje de la misma.

Artículo 593. En cuanto a la tramitación de certificados de habitable-utilizable; una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su Certificado de Habitable-Utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a) Solicitud del Certificado de Habitable-Utilizable.
- b) Copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la inversión y montaje de la misma.

5.3 Sección Tercera. Procedimientos para la construcción, remodelación o ampliación y legalización de las bienhechurías en tierras entregadas en usufructo.

Artículo 594. Los usufructuarios que interesen construir bienhechurías o reconstruir, remodelar o ampliar las existentes en las tierras que reciben en usufructo, deben solicitarlo a la Dirección Municipal de Planificación Física, mostrando la certificación de tenedor inscripto y el contrato de usufructo.

Artículo 595. La Dirección Municipal de Planificación Física expide la certificación de Regulaciones, a partir de la presentación de la solicitud.

Artículo 596. En relación al artículo anterior una vez presentado el proyecto en los casos de locales para productos químicos, cochiqueras, vaquerías, naves para ganado menor y otras bienhechurías que generen riesgos se expide la licencia de obra.

Artículo 597. Una vez Concluida la construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de las bienhechurías, el usufructuario tiene la obligación de concurrir ante la Dirección Municipal de Planificación Física a solicitar el certificado de utilizable.

5.4 Sección Cuarta. Solicitud de certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas. Licencia, autorización de obra para construcción por esfuerzo propio y certificado de habitable, por personas naturales.

Artículo 598. La emisión del Certificado de habitable-utilizable se solicita por el inversionista y se otorga después



que todo los organismos y entidades de consulta informa a la dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, que se cumplieron adecuadamente los requerimientos establecidos.

Artículo 599. El Certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas es el documento técnico-administrativo previo a cualquier otra solicitud en materia de autorizaciones y licencias donde se establecen las acciones constructivas que se permiten ejecutar en dependencia de la zona donde se enmarca la obra, el uso y destino del suelo y la morfología. También se establecen las regulaciones comunes a tener en cuenta y donde se especificarán además otras regulaciones que casuísticamente sea necesario prescribir. Todo ello con el objetivo de orientar el accionar constructivo en el territorio, el correcto aprovechamiento del suelo y los espacios, la preservación patrimonial y medioambiental; así como el respeto a las relaciones de vecindad y los bienes de utilidad pública.

Artículo 600. Este certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas se emite sin perjuicio de otros procedimientos en materia de inversiones de construcción y montaje. Toda persona natural o jurídica estatal y no estatal puede solicitarlo ya sea para acciones inmediatas o futuras o incluso para acciones indeterminadas en el tiempo, toda vez que el mismo no autoriza al uso del suelo ni legitima ejercicio constructivo alguno. Puede emplearse en cualquier trámite que implique un acercamiento al ordenamiento territorial y el urbanismo ya que constituye un instrumento eficaz para elevar la cultura jurídico-urbanística de la sociedad.

Artículo 601. Para la tramitación de licencias y autorizaciones para la construcción por esfuerzo propio se exigen básicamente:

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

Artículo 602. Para el caso de la licencia de construcción se exigirá la presentación del proyecto ejecutivo el cual entrará en el proceso de revisión por la Dirección de Planificación Física donde se convoca al proyectista y a los especialistas. De existir incongruencias u otros aspectos que no cumplan con las regulaciones urbanísticas o parámetros del ordenamiento territorial; así como cuestiones técnico-constructivas, se resolverán de oficio por esta instancia y se realizan además las consultas y aprobaciones requeridas con los organismos correspondientes, a fin de emitir la Licencia de Construcción.

Artículo 603. Para el caso de las autorizaciones de obra debe presentarse croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar.

Artículo 604. La licencia de construcción se emite para las acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas, la ampliación de las viviendas existentes y cualquier otra acción que



implique modificaciones estructurales en las viviendas y en los edificios multifamiliares.

Artículo 605. La autorización es emitida para obras menores externas a la vivienda y para pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano. También es emitida para las acciones que ocupen suelo con carácter temporal, las acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, las demoliciones y apuntalamientos previo dictamen de la entidad facultada y para las modificaciones de fachada.

Artículo 606. No se otorga licencia de construcción ni autorización de obra para:

- a) Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.
- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda.
- c) La construcción de piscinas.

Artículo 607. El Certificado de Habitable se solicita cuando una obra amparada en una licencia de construcción está terminada y cuenta con todas las facilidades técnicas y requisitos exigidos para su inscripción en los registros correspondientes. Se presentan para la solicitud el sello de timbre correspondiente y de ser necesario la licencia

otorgada u otros documentos que oportunamente se indiquen presentar.

Artículo 608. La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deben certificarlo.

Artículo 609. Para otorgar el habitable, ya sea este con las acciones en licencia totalmente ejecutadas o que todavía no están terminadas, son requisitos indispensables, para que la vivienda sea considerada mínima adecuada, los siguientes:

- a) Acceso independiente.
- b) Al menos tres locales: habitación, baño y cocina.
- c) Superficie útil mínima de veinticinco metros cuadrados.

Artículo 610. En el caso de solicitado el habitable sin concluir los términos de la licencia de construcción, pero que cumplen con los requisitos anteriores, se da por concluida la vivienda y queda vigente la licencia de construcción plasmando en la misma la fecha de entrega del habitable y se coloca una nota aclarando que la obra continuará como una ampliación.

Artículo 611. A los efectos de la legalización y formalización mediante escritura pública ante el notario, toda certificación de habitable tiene que reflejar, de forma clara y precisa, la descripción de la vivienda, incluyendo las medidas y linderos, manzana, la numeración de la misma y el precio legal de la misma; así como otros datos necesarios para los efectos registrales.



5.5 Sección quinta. Sobre el cambio de uso de locales entre entidades estatales.

Artículo 612. Las propuestas de cambio de uso de locales, se trata de el destino y uso de inmuebles que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de estructuras, fusión, traspaso, extinción de organismos, entidades o dependencias, o por algún otro proceso de similar naturaleza. Las solicitudes deberán ser presentadas por el CAP dos veces al año (junio y noviembre) para lo cual entre ambos o períodos se deberá recopilar y tramitar todos los pasos que anteceden en la presentación oficial al MEP.

Artículo 613. Para cada propuesta se debe conformar un expediente que contenga:

- Presentación gráfica a color de cada inmueble, haciendo referencia al pie de la fotografía, de su denominación.
- Aval Técnico de la Dirección Municipal y Provincial de Planificación Física.(Inst 4/2011)
- Constancia de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

Artículo 614. Hasta tanto no se reciba la aprobación de la Dirección del Gobierno Central cada Organismo es responsable de la custodia conservación y atención a cada inmueble según corresponda.

Artículo 615. La aprobación que se emita no sustituye en lo absoluto desarrollar los pasos y procedimientos establecidos ante las autoridades competentes para ser efectivo el movimiento que se apruebe en cada caso.

5.6 Sección Sexta. Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo

Artículo 616. Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en el Decreto 272, “De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo“, aplicable a tal fin.



CAPÍTULO VI. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

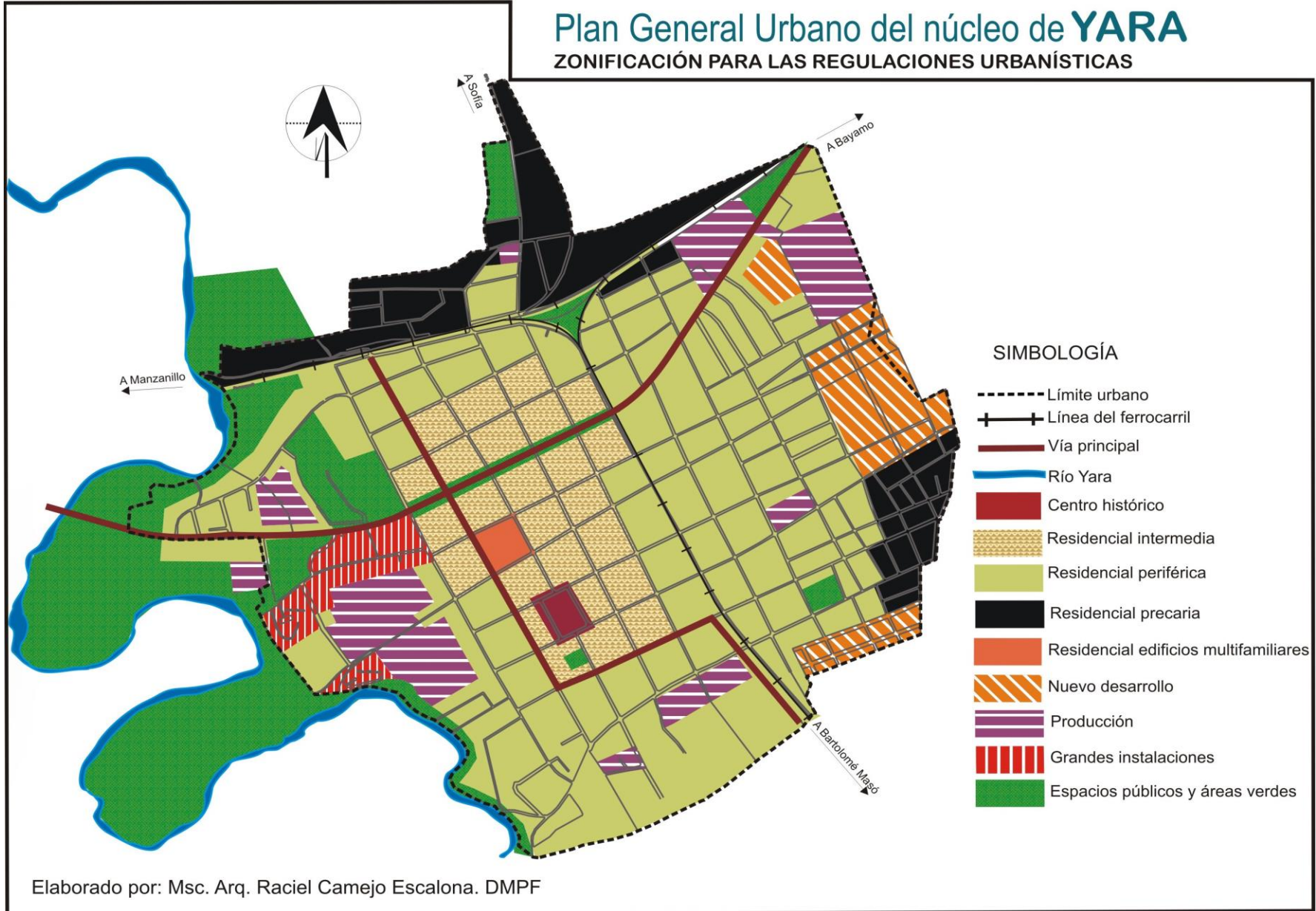


Plano No 1 Plano de Ubicación General del pueblo de Yara.



Plan General Urbano del núcleo de YARA

ZONIFICACIÓN PARA LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS



Plano No 2 Plano regulador.



Clasificación del suelo	Uso del suelo	Área en ha	Observaciones
Suelo Urbanizable	Centros Históricos	9,81	
	Industria	7,22	
	Espacios Públicos	5,70	
	Viviendas y Servicios	166,29	Incluye Centros Históricos
	Área de Reserva	25,80	
Suelo no Urbanizable	Zona especial	29,10	Se superponen entre ellas
	Suelo no Urbanizable Restante	5,89	Por constituir terrenos inundables
Total		249.81	

Descripción	Distancia Mínima (m)	
	13.80 kV	34.50 kV
Distancia horizontal desde el conductor más cercano hasta la pared de la edificación.	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones.	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared de la edificación.	3.70	4.40
Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón.	1.80	2.25
Distancia vertical desde el conductor más cercano al balcón, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00



Tabla No 3 Zonas, Edificaciones y Monumentos con grado de Protección I.	
Zona	<ul style="list-style-type: none"> • Parque Carlos Manuel de Céspedes y sus alrededores
Edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Casa Rama
	<ul style="list-style-type: none"> • Casa Guillermo Masa
	<ul style="list-style-type: none"> • Casa Hermogenes Espinosa
	<ul style="list-style-type: none"> • Casa Cañizares
	<ul style="list-style-type: none"> • Iglesia Católica
Monumento	<ul style="list-style-type: none"> • Monumento al indio Hatuey



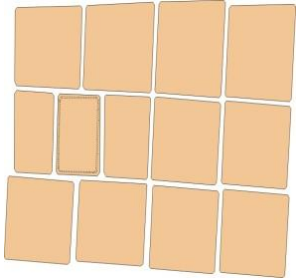

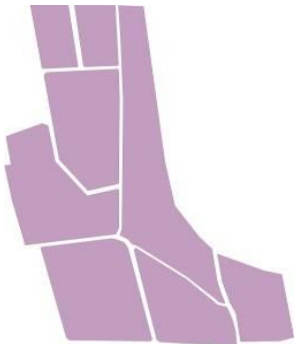
Tabla No 4 Tipología de Manzanas.	
<p>T. 1: Manzanas cerradas</p> 	<p>Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas con áreas que oscilan entre 1.20 y 2.00 ha. Ocupadas por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y predominantemente algunas edificaciones de etapas posteriores. Aparecen parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Se caracterizan por poseer calles de dimensiones normales y escasas aceras, De forma general viviendas independientes donde aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida</p>
<p>T. 2: Manzanas semicerradas</p> 	<p>Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat, con escases de áreas verdes, solamente jardines y patios. Con una infraestructura vial estrecha de tierra en regular estado. (reparto Dos de Diciembre).</p>
<p>T.3: Urbanizaciones espontáneas</p> 	<p>Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica IV y V. -Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica V sin alineación. -Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



Tabla No 5 Distancia horizontal de las conductoras con otras obras.	
Descripción	Distancias
a) Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios	
Tubería con diámetro hasta 350.00 mm	3.00 m.
Tubería con diámetro mayor de 350.00 mm	8.00 m.
b) Hasta los cimientos de puentes y túneles	2.00 m.
c) Hasta la base del terraplén	4.00 m.
d) Hasta postes eléctricos de alto voltaje	5.00 m
e) Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones	3.00 m.
f) A tuberías de alcantarillado	2.00 m.
g) Hasta los troncos de árboles	3.00 m.



Tabla No 6 Intervenciones a escala Urbana.	
Intervenciones	Concepto
Renovación.	Transformación planificada del medio urbanizado.
Remodelación.	Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.
Reanimación.	Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.
Refuncionalización.	Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.
Rehabilitación.	A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.
Completamiento o saturación.	Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.
Nueva urbanización.	Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.
Erradicación.	Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.



Tabla No 7 Intervenciones a escala Arquitectónicas.	
Intervención	Concepto
Conservación.	Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
Remodelación.	Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.
Reconstrucción	Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).
Rehabilitación.	Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.



Tabla No 8 Tipología constructiva. (Según la establecida por el Sistema de la Vivienda).		
Tipología I		
Paredes	Techo	Piso
Paneles prefabricados de hormigón	Losas de hormigón in situ	Terrazo
Mampostería, piedra, ladrillos de barro	Losas prefabricadas de hormigón armado	Mármol
Bloques de canto	Viguetas y bovedillas de hormigón	Gres cerámico
Bloques de suelo estabilizado	Viguetas y formaletas o tabletas	Losas hidráulicas
Estructura de hormigón y panelearía ligera	Bóvedas, cúpulas o arcos de bloques	Mosaicos
Paneles de PVC rellenos de hormigón.	Losas planas de mortero o cantera de barro cocido	Mosaicos
Paneles prefabricados, morteros con polietileno.	Rasillas planas o abovedadas	Mosaicos
Tipología II		
Muros de mampostería, piedra, bloque, ladrillos o barro.	So portería de madera de hormigón armado o de acero con tejas criollas, tejas francesas de barro, tejas de microconcreto, tejas de fibrocemento, tejas metálicas, canaletas de fibrocemento.	Terrazo, mármol, gres cerámico, losas hidráulicas, mosaicos.
Estructura de hormigón o acero y panelearía ligera		
Paneles de PVC rellenos de hormigón		
Bloques de suelo estabilizado		



Tipología III		
Muros de adobe	Soportería de madera aserrada o rolliza, tejas criollas, tejas francesas, tejas de micro concreto, tejas de fibrocemento, tejas metálicas.	Terrazo, mármol, gres cerámico, mosaicos.
Muros de madera aserrada, cepillada y machimbrada		
Madera aserrada y Tabla de palma		
Tipología IV		
Muros de madera aserrada y tabla de palma.	Soportería de madera aserrada o rolliza con guano.	Losetas hidráulicas, mosaicos.
Tipología V		
Madera rústica, yagua, guano y otro material frágil.	Soportería de madera aserrada o rolliza con guano, yagua y otro material frágil.	Losetas hidráulicas, mosaicos, cemento pulido

CAPÍTULO VII. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Agricultura Urbana: se define como la producción de alimentos diversos, frescos y sanos dentro del perímetro urbano y periurbano aplicando prácticas intensivas, teniendo en cuenta la interrelación: hombre - cultivos - animales - medio ambiente y las facilidades de la infraestructura urbanística que propician la estabilidad de la fuerza de trabajo y la producción diversificada de cultivos y animales durante todo el año, basada en manejos sostenibles que permiten el reciclaje de los desechos”.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100.00% del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50.00% del área en terrazas voladas y el 75.00% del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15.00 y el 50.00%, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como



contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía

puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria. Carport (entrada o estadia de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balastradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y



titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Colector principal: el mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

Conductora: tubería que va desde la fuente de abasto hasta la te de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

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

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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





Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Espacio libre en el interior de las parcelas: está dado por la superficie descubierta, a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Espacios públicos históricos: aquellas plazas, plazuelas, paseos y parques urbanos que definieron una centralidad en la ciudad antigua.

Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las

temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 m de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 m de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.



Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este

término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las

acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

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

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

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



Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50.00% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez

constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

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

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

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

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de



las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Objetos hídricos: Constituyen estos recursos en todo el pueblo las fuentes superficiales y subterráneas, las que serán objeto de las presentes Regulaciones.

- Los Objetos hídricos del pueblo son: río Yara y las estaciones de bombeo.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Pared medianera o medianería: se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.

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

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Pasillo lateral: al área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 0,75 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

Pasillo de fondo: a la superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 0,75 m de ancho mínimo.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del



transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15.00% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33.00% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

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

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60 m por encima o por debajo de la rasante de la vía.





Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

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

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Protección: todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto. Ver Decreto Ley 55. Reglamento para la ejecución de la “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo VIII “De la protección de los Monumentos”, Artículo 37.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Red pluvial: es la parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo. (NC 27-1999). Se establece al respecto:

a) Las aguas pluviales se canalizarán por conductos embutidos, semiembutidos o a vistas por paredes a los sumideros del interior de los patios o a las cloacas de la calle.

Red de alcantarillado: parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.



Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

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

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios

abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50.00% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15.00% o del 33.00% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la

rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen

doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales,

antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.



Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 m.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 m cuadrados, con una deducción de un 10.00 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de



comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras,

requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.



BIBLIOGRAFÍA.

1. Decreto Ley No. 423 Protección del Ornato Público
2. Decreto Ley No. 177 y Norma Cubana 96.00.09 de 1987. Redes Eléctricas.
3. Decreto Ley No. 170 Sistema de Medidas de la Defensa Civil.
4. Fernández, José Manuel. Regulaciones urbanísticas de la Ciudad de la Habana, aspectos metodológicos y prácticos. Grupo para el desarrollo integral de la capital. 1998.
5. Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento territorial y urbanismo del municipio. Instrucción complementaria para la elaboración de las Regulaciones Urbanas. IPF, 1998.
6. Méndez, Ibis Maria. Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo. Instrucción Metodológica. IPF. 2013
7. Camejo Escalona, Raciél. Plan General de Ordenamiento Urbano Yara, DMPF Yara. 2014.
8. Pérez, José Manuel. Regulaciones Urbanas del núcleo urbano Bartolomé Masó, DMPF Bartolomé Masó. 2002.
9. Ramos, Yienelys. Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo de la ciudad de Bayamo. DMPF Granma. 2013.
10. Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.
11. Reglamento General de los edificios multifamiliares. INV. Enero 1991.
12. Regulaciones Urbanísticas de Centro Habana. DPPF y DMPF Ciudad de La Habana.

