

REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO CACOCÚN



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Ing. Armando Cabrera Osorio.
Téc. Susel Sánchez Serrano

REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Téc. Jonathan Gallardo Quesada.
Arq. Isidoro Lores García.

ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.
Dirección provincial de planificación Física.
Dirección municipal de planificación física.
Arquitectos de la comunidad.
Oficina Provincial de Patrimonio.
Delegación Provincial de Recursos Hidráulicos.
Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.
Centro provincial de vialidad.
Delegación provincial del CITMA.
Dirección provincial y Municipal de la Vivienda.



	Pág.
Índice	3
INTRODUCCION	5
ANTECEDENTES HISTORICOS Y EVOLUCION DEL ASENTAMIENTO CACOCUM.	5
DESARROLLO	6
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL	6
CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO CACOCUM.	7
1.1 SECCIÓN PRIMERA: Delimitación y derrotero del asentamiento Cacocum.	71
.2 SECCIÓN SEGUNDA: Características del asentamiento Cacocum.	13
1.3 SECCIÓN TERCERA: Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.	13
CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.	14
2.1 SECCIÓN PRIMERA: Regulaciones urbanísticas.	14
2.1.1 Definición.	14
2.1.2 Objetivos.	14
2.1.4 Vigencias.	15
2.2 SECCION SEGUNDA: Premisas conceptuales.	16
2.3 SECCION TERCERA: Regulaciones generales de intervención urbana.	16
2.4 SECCION CUARTA: Regulaciones específicas de intervención urbana.	17
2.5 SECCION QUINTA: Regulaciones de procedimiento.	17
2.6 SECCION SEXTA: Tablas y normas graficas.	17
2.7 SECCION SEPTIMA: Glosario de términos.	17
2.8 SECCION OCTAVA: Anexos.	17
CAPITULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.	18
3.1 SECCION PRIMERA: Medio ambiente.	18
3.1.1 Responsabilidad ambiental.	18
3.1.2 Equidad social.	18
3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	18
3.1.4 Organización del asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210--/87).	18
3.1.5 Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.	19
3.1.6 Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	19
3.1.7 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes y las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).	19
3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinizacion.	19
3.1.9 Requisitos esenciales del uso del suelo.	20
3.1.10 La protección de recursos agropecuarios.	20

3.1.11 Normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05, 06-86).

21

3.1.12 Paisaje de verde urbano.	21
3.1.13 Infraestructura.	21
3.1.14 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.	22
3.1.15 Transporte.	22
3.1.16 Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.	23
3.1.17 Edificaciones sustentables.	23
3.2 SECCIÓN SEGUNDA: Protección y preservación patrimonial.	24
3.2.1 Zonas de protección.	24
3.3 SECCIÓN TERCERA: Usos del suelo.	25
3.4 SECCION CUARTA: Estructura urbana	25
3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.	25
3.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.	25
3.4.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.	25
3.4.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.	25
3.4.5 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.	26
3.4.6 Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.	26
3.4.7 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.	27
3.4.8 Profundidad edificable.	27
3.4.9 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.	27
3.4.10 Primera y segunda línea de fachada. 3.4.11 Franja de jardín. 3.4.12 Franja de portal.	27
3.4.13 Pasillos laterales y de fondo.	28
3.4.14 Dimensionamientos máximos y mínimos.	29
3.4.15 Categorización de las vías.	30
3.4.16 Presencia y dimensionamientos de las aceras, parterres y contenes.	31
3.4.17 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)	31
3.4.18 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.	32
3.5 SECCION QUINTA: Morfología urbana	
3.5.1 Cercados. 3.5.2 Jardines.	33
3.5.3 Portales (públicos o privados). 3.5.4 Alturas y puntales.	35
3.5.5 Números de pisos máximos y mínimos.	36
3.5.6 Sótanos y semisótanos. 3.5.7 Salientes.	37
3.5.8 Logias, balcones y terrazas. 3.5.9 Marquesinas y toldos. 3.5.10 Vistas y luces.	37
	37
	38
	39

3.5.11 Medianerías.	39
3.5.12 Paleta de color.	40
3.5.13 Tipos de intervención a nivel urbano.	41
3.5.14 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.	42
3.5.15 Acciones constructivas.	43
3.5.16 División y unificación de viviendas.	44
3.5.17 Construcción en áreas libres y azoteas.	44
3.5.18 Construcción de escaleras a plantas altas.	44
3.5.19 Mezanines.	45
3.5.20 Patios y patinejos.	45
CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA.	47
4.1 Zona Residencial Centro Histórico (ZRCH)	47
4.2 Zona Residencial Intermedia (ZRI) 4.3	50
Zona Residencial Periférica (ZRP)	53
4.4 Zona Nuevo Desarrollo (ZND)	59
4.5 Zona Producción (ZP)	61
CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.	63
5.1 SECCION PRIMERA: Solicitudes y trámites.	63
5.2 SECCION SEGUNDA: Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.	65
5.2.1 Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.	65
5.2.2 Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.	66
5.2.3 Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable Utilizables.	67
5.2.4 SECCION TERCERA: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.	67
5.2.5 SECCION CUARTA: Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.	68
CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.	69

INTRODUCCION

ANTECEDENTES HISTORICOS Y EVOLUCION DEL ASENTAMIENTO CACOCUM.

Este territorio no aparece entre los primeros conquistados por los españoles. Tampoco se puede descartar la posibilidad porque Diego Velázquez durante la conquista saldría por tierra desde Banes hasta Bayamo y en esta travesía está esta tierra cercana a un río y con un nombre que nos legaron los aborígenes. Lo que nos indica que eran ya conocidas desde los inicios de los conquistadores. Las primeras noticias de la existencia de este territorio datan de la última década del siglo XVI. Teniendo en cuenta estos datos históricos hemos decidido tener en cuenta esta fecha del 9 de julio de 1599 en que Cacocum es separado de Cauto Cristo y se convierte en hato independiente como la que marca nuestros orígenes.

En 1752 cuando Holguín se separa de Bayamo nuestro territorio pasa a la jurisdicción holguinera. Por esta fecha se constituye en "Partido " siendo esta la primera forma de gobierno que rigió en el territorio encabezado por un teniente o

capitán de partido y cabos de ronda esta estructura rige hasta el siglo XIX. Según el censo de 1779 había ampliado su territorio con varios hatos, entre los que se encontraban Santa Ana, San Francisco El Pesquero, Arroyo Blanco, Cacocum, San Vicente, La Caridad, San Rafael, San José, entre otros. Para esta fecha su población ascendía a 922 habitantes, de ellos, 1 173 esclavos, 128 libres y 631 blancos. La cifra de esclavos es mayor que la de blancos, porque en esta época hubo un incremento de la esclavitud, muy relacionada con la producción azucarera, ya se cultivaba la caña de azúcar y comenzaban los primeros trapiches a extraer el dulce guarapo para la producción de raspadura, principalmente. Algunos fueron ubicados en Santa Ana, San José y Arroyo Blanco. También es notable que se hable de 128 libres, esto es una muestra del crecimiento de la población nacida en estas tierras fruto del mestizaje de español, indios y africanos, que se diferencian de sus padres, o sea, estamos en presencia de los "criollos", fenómeno que cobró auge en este siglo XVIII.



DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

En 1984, fue aprobado el Esquema de Desarrollo Urbano del asentamiento de Cacocum hasta el año 2000 y el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano fue presentado a la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2004 y aprobado mediante el Acuerdo No 53/04. En el mismo se analizan los aspectos críticos, se elaboran estrategias a los problemas del presente, se fortalece la cooperación horizontal y vertical y su influencia en las políticas y planes del proceso inversionista en la dirección de los cambios necesarios, al elevar el nivel de comprensión y compromiso a la acción por parte de la población, instituciones y gobierno. El proceso inversionista en todos los aspectos sufre importantes restricciones que indudablemente introducen sensibles modificaciones a la estrategia planificada.

Entre tanto se mantienen como problemas más críticos:

- El deterioro de zonas de viviendas.
- El abasto de agua.

- La evacuación y tratamiento a los residuales líquidos y sólidos.
- La red vial y el drenaje pluvial.
- Los servicios.
- La urbanización.

Los objetivos aprobados para el desarrollo físico espacial del territorio se basan en dirigir acertadamente la gestión territorial, las definiciones del uso del suelo, el crecimiento, así como la estructuración sostenible en correspondencia con el desarrollo económico, político, social y ambiental en función de lograr un territorio preparado para asumir futuras inversiones, la rehabilitación de su fondo edificado, aprovechando las condiciones naturales y protegiendo el medio ambiente.

Bajo estos principios fueron establecidos los objetivos, criterios de medidas y acciones correspondientes con el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, en coordinación con las instituciones y organismos que influyen sobre el ordenamiento del municipio, expresados en:

- La recuperación y completamiento de las redes hidrotécnicas.

- Preservar la calidad de los recursos hídricos, evitando el vertimiento de residuales que puedan afectar los parámetros permisibles para su utilización.
- Recuperar, aprovechar y mejorar el Patrimonio Edificado.
- Elevar los niveles constructivos con un aprovechamiento máximo del recurso suelo.
- Propiciar un uso adecuado del recurso suelo en función de su capacidad agroproductiva.
- Elevar la calidad de vida de la población con el completamiento y mejoría de los servicios sociales.
- Propiciar las acciones de mantenimiento, reparación y completamiento de la red vial.
- Desarrollar y extender la red de comunicaciones.

CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO CACOCUM.

1.1 SECCIÓN PRIMERA: Delimitación y derrotero del asentamiento Cacocum.

Delimitación

El asentamiento urbano de Cacocum, cabecera del municipio de igual nombre, se localiza al Este, limita al Norte con cultivos de caña pertenecientes a la CPA Augusto C. Sandino, Río Holguín y cultivos rotativos de tierras particulares, al Sur con cultivo de la caña de la UBPC Miguel González, al Este limita con pastos naturales y cultivos de caña de dicha UBPC y al Oeste con la Carretera Central y cultivos de caña de la CPA Jesús Feliu Leyva.

DERROTERO:

Inicia el derrotero partiendo del punto situado al Noroeste (NW) del asentamiento esquina Noroeste del taller de la CPA Feliú Leyva Pto 1 (X: 552 871, Y: 233 234)

Pto. 1 (X: 552 871, Y: 233 234) siguiendo con rumbo Sureste en 44.65 m por detrás del taller hasta llegar a la esquina del potrero Pto. 2.

Pto 2 (X: 552 908, Y: 233 209) continuamos con rumbo Suroeste en 181.12 m por detrás de la cerca del potrero hasta llegar a la parte de atrás de la campiña Pioneril Pto. 3.

Pto 3 (X: 552 798, Y: 233 066) siguiendo con rumbo Sureste en 226.60 m por la cerca del potrero pasando por el lateral

de la vivienda de Amada Parente hasta interceptar con la Carretera Central Pto. 4. Pto 4 (X: 552 980, Y: 232 931) siguiendo con rumbo suroeste en 57.77 m por la Carretera Central hasta interceptar con la calle que va al pozo Pto. 5.

Pto 5 (X: 552 955, Y: 232878) continuamos con rumbo Sureste en 49.65 m por la cerca de la finca y de la vivienda de Ramón Ortiz hasta llegar a la parte de atrás de dicha vivienda Pto. 6.

Pto 6 (X: 552996, Y: 232 850) sigue con rumbo Suroeste en 102.41 m por la finca de Ramón Ortiz hasta llegar a la cerca de acopio Pto. 7.

Pto 7 (X: 552 951, Y: 232 758) continuamos con rumbo Sureste en 158.73 m por la cerca de acopio hasta llegar a la vía férrea que va a Holguín Pto. 8.

Pto 8 (X: 553 080, Y: 232 758) sigue por rumbo Sur en 83.97 m por la orilla de la vía férrea que va a Holguín hasta llegar a la cerca del guayabal de la CPA Feliú Leyva Pto. 9.

Pto 9 (X: 553 065, Y: 232583) continúa bordeando con rumbo Sureste en 74.77 m por detrás de la vivienda de Migdalia Parente hasta llegar a la vivienda de Requejo Pto. 10.

Pto 10 (X: 553 118, Y: 232 530) continúa con rumbo Suroeste en 87.73 m por el lateral de la vivienda de Avelina Requejo hasta llegar a la vía férrea que va a Holguín Pto. 11.

Pto 11 (X: 553 058, Y: 232 466) continuamos con rumbo Sur en 150.91 m por la vía férrea que va a Holguín hasta interceptar con el río Holguín Pto. 12.

Pto 12 (X: 553 040, Y: 232 317) continuamos con rumbo Este y luego Sur en 83.3 m por detrás de la vivienda de Alejandro González bordeando la misma hasta llegar al ferrocarril que va a Holguín Pto. 13.

Pto 13 (X: 553 037, Y: 232 277) sigue con rumbo Sur bordeando por la cerca de la finca de Alejandro González en 73.64 m hasta llegar a la vivienda de Marlenis Váldez Peña Reyes Pto. 14.

Pto 14 (X: 553 024, Y: 232 201) continúa por rumbo Este en 26.11m por el lateral de dicha vivienda hasta llegar a la parte de atrás de la misma Pto. 15.

Pto 15 (X: 553 055, Y: 232 199) sigue con rumbo Sur en 129.70 m por detrás de la misma vivienda hasta llegar a la vivienda de Felipe Arena Pto. 16.

Pto 16 (X: 553 044, Y: 232 070) Avelina continuamos con rumbo Oeste en 31.88 m por el lateral derecho de la vivienda de

Felipe Arena hasta llegar a la calle 1ra Pto.17.
17 (X: 553 015, Y: 232 058)
continuamos con rumbo Sur en 430.72 m por la orilla de la finca de Carlos Bordón y del antiguo campo de pelota hasta llegar al camino a Santa María Pto. 18.
Pto 18 (X: 553 096, Y: 231 653)
continuamos con rumbo Noreste en 214.22 m por el camino a Santa María hasta llegar a la vivienda de Erasto González Pto. 19.
Pto 19 (X: 553 246, Y: 231 806)
seguimos con rumbo Oeste en 40.37 m hasta llegar al fondo de la misma vivienda Pto. 20.
Pto 20 (X: 553 209, Y: 231 821)
continuamos con rumbo Norte en 109.51 m por detrás de la vivienda hasta llegar a la vivienda de Mario Morales Pto. 21.
Pto 21 (X: 553 229, Y: 231 928)
seguimos con rumbo Este en 37.21 m por el lateral derecho de la vivienda de Mario Morales hasta llegar al camino de Santa María Pto. 22.
Pto 22 (X: 553 266, Y: 231 924)
seguimos con rumbo Norte en 432.93 m por el camino de Santa María hasta llegar a la parte de atrás del dique Pto. 23.
Pto 23 (X: 553 247, Y: 232 320) continúa con rumbo Sur en 354.94 m por detrás de

la vivienda de Mercedes Ramírez pasando por detrás de la vivienda de Pto Abel Quevedo hasta llegar al punto de acopio Pto. 24.
Pto 24 (X: 553 292, Y: 231 970) sigue con rumbo Suroeste en 289.7 m por detrás del punto de acopio pasando por detrás de la vivienda de Ernesto Campaña hasta llegar a interceptar con el ferrocarril nacional Pto. 25.
Pto 25 (X: 553 127, Y: 231 627) continúa con rumbo Sureste en 589.58 m por el ferrocarril nacional hasta llegar al frente de la oficina de comunicaciones del ferrocarril Pto. 26.
Pto 26 (X: 553 602, Y: 231 277)
seguimos con rumbo Suroeste en 575.67 m por detrás de la oficina de comunicaciones hasta llegar al taller de la EMA Pto. 27.
Pto 27 (X: 553 250, Y: 230 480),
seguimos con rumbo Sur en 140.9 m hasta interceptar con el camino de las Mercedes Pto. 28.
Pto 28 (X: 553 238, Y: 230 355)
seguimos con rumbo Oeste en 54.85 m hasta interceptar con el camino de la Faja Pto. 29.
Pto 29 (X: 553 187, Y: 230 377)
seguimos con rumbo Suroeste en 135.87 m por el camino a la Faja hasta llegar a la

vivienda de Ernesto Bruzón Laguna Pto. 30.

Pto 30 (X: 553 154, Y: 230 245)
seguimos con rumbo Este en 27.26 m hasta llegar a la parte de atrás de dicha vivienda Pto. 31.

Pto 31 (X: 553 181, Y: 230 229)
seguimos con rumbo Sur en 275.6 m por detrás de la vivienda de Ernesto Bruzón hasta llegar a la parte de atrás de la vivienda de Manuel Ochoa Morales Pto. 32.

Pto 32 (X: 553 100, Y: 230 004)
continuamos con rumbo Oeste en 137.84 m por el lateral de la vivienda de Manuel Ochoa hasta llegar al camino de la Faja Pto. 33.

Pto 33 (X: 553 078, Y: 229 868)
continuamos por un carretero cañero con rumbo Oeste en 223.18 m hasta interceptar con el camino que viene al Centro de Limpieza de Caña Pto. 34.

Pto 34 (X: 552 858, Y: 229 906)
continuamos con rumbo Suroeste en 115.23 m por el camino que viene del Centro de Limpieza hasta llegar al frente de la vivienda de María Pacheco Pto. 35.

Pto 35 (X: 552 811, Y: 229 823)
seguimos con rumbo Noroeste en 54.40 m por el lateral izquierdo de dicha

vivienda hasta llegar al fondo de la misma vivienda Pto. 36.

Pto 36 (X: 552 762, Y: 229 823) continúa con rumbo Noreste en 880.36 m por detrás de las viviendas de la Faja pasando por detrás de la vivienda de Antonio Laguna hasta llegar al fondo de la vivienda de Alfonso Díaz Pto. 37.

Pto 37 (X: 553 159, Y: 230 608)
continuamos con rumbo Noroeste en 341.08 m por la calle sin número pasando por el frente de la vivienda de Ramón Leyva Pto. 38.

Pto 38 (X: 552 862, Y: 230 775)
seguimos con rumbo Suroeste en 141.62 m por la misma calle sin número hasta llegar al frente de la vivienda de César Infante Pto. 39.

Pto 39 (X: 552 742, Y: 230 701) tomamos rumbo Noroeste en 165.86 m hasta interceptar el canal Pto. 40.

Pto 40 (X: 552 600, Y: 230 614)
seguimos por el canal con rumbo Suroeste en 155.44 m hasta interceptar con la calle 8va. Pto. 41.

Pto 41 (X: 552 517, Y: 230 482) tomamos rumbo Sur en 593.54 m por la calle 8va hasta llegar a la esquina de la cerca de la estación de bombeo Pto. 42.

Pto 42 (X: 552 651, Y: 229 903)
seguimos con rumbo Este en 24.20 m por

la cerca de la estación de bombeo hasta llegar al fondo de la misma Pto. 43.

Pto 43 (X: 552 675, Y: 229 908)

continuamos con rumbo Sur en 79.31 m por la cerca del fondo de la estación de bombeo hasta llegar al otro extremo de la misma Pto. 44.

Pto 44 (X: 552 694, Y: 229 831)

seguimos con rumbo Oeste en 20.68 m por la cerca del lateral derecho de la estación de bombeo hasta llegar al camino de Tania Pto. 45.

Pto 45 (X: 552 674, Y: 229 828) sigue con rumbo sureste en 24.04 m por un carretero cañero hasta interceptar con otro carretero cañero Pto. 46.

Pto 46 (X: 552 679, Y: 229 804) continúa con rumbo Norte en 509.67 m por un camino cañero y bordeando con campo de caña hasta llegar al camino cañero que va a Tania Pto. 47.

Pto 47 (X: 552 297, Y: 229 917) continúa bordeando la Fábrica de Motores con rumbo Noroeste en 295.19 m hasta llegar al canal Pto. 48.

Pto 48 (X: 552 272, Y: 230 178) sigue con rumbo Noreste en 314.95 m por el canal hasta llegar a la vivienda de Victorino Pavón Pto. 49.

Pto 49 (X: 552 435, Y: 230 439) continúa con rumbo Noroeste en 75.12 m por

detrás de la vivienda de Bastelí Pavón hasta llegar a terrenos particulares de la familia Pavón Pto. 50.

Pto 50 (X: 552 404, Y: 230 508) continúa con rumbo suroeste en 375.17 m por detrás de la vivienda de Isais González hasta llegar a la Carretera Central Pto. 51.

Pto 51 (X: 552 132, Y: 230 455)

continuamos con rumbo Noreste en 57.88 m por la Carretera Central hasta llegar a interceptar con un carretero cañero Pto. 52.

Pto 52 (X: 552 180, Y: 230 489) sigue con rumbos Noroeste en 731.84 m por un carretero cañero pasando por detrás de las viviendas de Ernesto Medina y Eduardo Machín y bordeando el servicentro hasta llegar a la Carretera Central Pto. 53.

Pto 53 (X: 552 234, Y: 231 003)

continuamos con rumbo Norte en 484.00 m por la Carretera Central hasta llegar a interceptar con la calle Coco Peredo Pto. 54.

Pto 54 (X: 552 231, Y: 231 262) sigue con rumbo Oeste en 377.36 m por el camino del vertedero pasando por un costado de la vivienda de Rafael Leyva hasta llegar a la vivienda de Juan Miguel Reyes Pto. 55.

Pto 55 (X: 552 031, Y: 231 337)
continuamos por un carretero cañero en
491.81 m hasta interceptar con el río
Holguín Pto. 56.

Pto 56 (X: 552 144, Y: 231 698)
continuamos rumbo Noreste en 232.21 m
por un camino cañero hasta llegar a la
prolongación de la calle Frank País Pto.
57.

Pto 57 (X: 552 330, Y: 232 154) sigue
con rumbo Norte en 49.49 m pasando
por detrás de la vivienda de Jesús Suaso
hasta llegar al fondo de la vivienda de
Gudelinda Almaguer Pto. 58.

Pto 58 (X: 552 485, Y: 232 218)
detrás
continuamos con rumbo Sureste en
134.54 m hasta llegar a la cerca de la
finca de Rufina Hernández Pto. 59.

Pto 59 (X: 552 466, Y: 232 172)
siguiendo con rumbo Este en 106.98 m
pasando por detrás de la vivienda de
Américo Díaz y llegar a la Carretera
Central Pto. 60.

Pto 60 (X: 552 582, Y: 231 103)
continuamos con rumbo Norte en 81.64
m por la Carretera Central hasta llegar a
la esquina de la cerca de la finca de
Rufino Hernández Pto. 61.

Pto 61 (X: 552 620, Y: 232 203)
continuamos con rumbo Oeste en 194.32
m por la cerca de la finca de Rufino

Hernández y llegar a la parte de atrás de
la vivienda de Rafael Hernández Pto. 62.

Pto 62 (X: 552 549, Y: 232 243)
seguimos con rumbo Noreste en 442.09
m por la parte de atrás de la vivienda de
Rafael Hernández hasta llegar a la
Carretera Central Pto. 63.

Pto 63 (X: 552 681, Y: 232 283)
seguimos con rumbo Sureste en 256.30
m por detrás de la vivienda de Zenaida
Martínez hasta llegar a la cerca de la
finca de David Anazco y al fondo del
consultorio del reparto Palomo Pto. 64.

Pto 64 (X: 552 970, Y: 232 049) sigue
con rumbo Norte en 291.78 m por

de la vivienda de Emiliano Anazco hasta
llegar a la parte de atrás de la vivienda de
Claudia Guerrero Pto. 65.

Pto 65 (X: 553 000, Y: 232 304)
continuamos con rumbo Noroeste en
550.62 m por la calle s/n hasta llegar a la
Carretera Central Pto. 66.

Pto 66 (X: 552 770, Y: 232 483)
continuamos con rumbo Noroeste en
186.90 m por la calle que va a la ovejera
hasta interceptar con el camino que va al
taller Pto. 67.

Pto 67 (X: 552 398, Y: 232 778) sigue
con rumbo Noreste en 546.54 m por la
calle que va al taller hasta interceptar con
la calle central Pto. 68.

Pto 68 (X: 552 499, Y: 232 936)
continuamos con rumbo Noreste en
551.63 m por el camino que va al taller,
hasta llegar a la cerca Noroeste del taller
de la CPA Pto. 1 inicio del derrotero.

1.2 SECCIÓN SEGUNDA: Características del asentamiento

Cacocum.

El asentamiento Cacocum, cabecera municipal se localiza al este del municipio del mismo nombre, cuenta con 11 863 habitantes y 4 126 viviendas, encontrándose el 60.32 % de la vivienda en regular y mal estado constructivo. Cuenta con un índice de habitabilidad de 2.87 hab./viviendas, posee un área de 245.11 há. El centro se localiza al Norte en el casco histórico, en él se concentran servicios de todos los niveles, se encuentra servido en su totalidad por el acueducto, la red de alcantarillado solo sirve al 6.2 % de la población, carece de redes y órganos de tratamiento, todo el asentamiento se sirve por el SEN, cuenta con 33.17 km de vías, 15.30 km de vías principales y 17.87 km de vías secundarias.

1.3 SECCIÓN TERCERA: Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones según el uso del suelo del asentamiento queda dividido en las siguientes zonas:

- Centro Histórico:** constituye el centro histórico del asentamiento, predominio de actividades comerciales, administrativas y de servicios.
- Residencial Intermedio:** predomina el uso residencial, se localiza cercana a los centros de servicios, infraestructura técnica en regular estado.
- Residencial Periférico:** predomina el uso residencial, se localiza alejada del centro de servicio, la infraestructura técnica se encuentra en mal estado.
- Nuevo Desarrollo:** área destinada para el completamiento o construcción de viviendas y servicios primarios.
- Producción:** área destinada a la Fábrica de Motores Eléctricos y los Almacenes Mayoristas de Alimentos.

CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.

2.1 SECCIÓN

PRIMERA:

Regulaciones urbanísticas.

2.1.1 Definición.

Las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del asentamiento de Cacocum, son el conjunto de reglas, normativas o condicionales a escala territorial, urbanística y arquitectónica, que amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU. Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de los asentamientos urbanos, a partir de las propuestas de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano aprobados, además de garantizar la protección de

2.1.2 Objetivos.

Los objetivos de las regulaciones urbanísticas son:

- a) Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- b) Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Esquema y el Plan General de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo del asentamiento Cacocum.
- c) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- d) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo

recursos y valores construidos, culturales
y del medio ambiente.

inmobiliario existente, así como
propiciarlos en el nuevo.

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

f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

g) Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.

h) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez

serán objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

2.1.3 Vigencias.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un periodo de cinco años, no obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones urbanísticas, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2002.

2.2 SECCION SEGUNDA: Premisas conceptuales.

El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales que constituyen una guía para el proceso posterior de aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen del asentamiento urbano expresada en:

- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la

armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.

- La diversidad de las tipologías arquitectónicas.
- La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
- La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques y calles.

b) La jerarquización de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema que prevea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.

c) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.

d) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.

2.3 SECCION TERCERA: Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas

y aplicables para todo el asentamiento, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para todo el asentamiento y agrupadas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia, vías públicas e infraestructura técnica.

2.4 SECCION CUARTA: Regulaciones específicas de intervención urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para los sectores tipológicos definidos dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

2.5 SECCION QUINTA: Regulaciones de procedimiento.

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de la tierra y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y en las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismo dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

2.6 SECCION SEXTA: Tablas y normas graficas.

Se tabulan y grafican los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos III y IV, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas, todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además

las correspondientes ilustraciones vinculantes.

2.7 SECCION SEPTIMA: Glosario de términos.

Se establecen definiciones y conceptos sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente.

2.8 SECCION OCTAVA: Anexos.

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

CAPITULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.

3.1 SECCION PRIMERA: Medio ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de

los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

3.1.2 Equidad social.

Artículo 2: El medio ambiente construido brindará las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 3: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de abasto a la población deben realizarse fuera del radio de 500.00 m alrededor de las mismas.

Artículo 4: Para la construcción de viviendas o instalaciones se dejará no menos de 100.00 m de la cota máxima de inundación de embalse o ríos.

3.1.4 Organización del asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210--/87).

Artículo 5: No se podrá realizar vertimiento de sustancias químicas y

residuales industriales que puedan afectar las aguas de abasto a la población.

Artículo 6: No se permite el vertimiento de residuales tanto albañales como industriales en los ríos y arroyos para abasto de agua.

Artículo 7: Debe preservarse una faja de áreas verdes de protección de hasta 10.0 m en la franja hidrorreguladora de ríos y arroyos.

3.1.5 Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

Artículo 8: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 9: Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

3.1.6 Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 10: No se permite la construcción de viviendas e instalaciones en las áreas de inundación de los ríos y arroyos.

3.1.7 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes y las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).

Artículo 11: Se prohíbe la tala irracional de árboles en las zonas de áreas verdes del asentamiento como: parques, parterres, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos.

Artículo 12: Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3.0 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 13: Se mantendrá una franja libre de 10.0 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 14: No se permite las excavaciones por personas naturales en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas.

Artículo 15: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 16: Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpan las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

Artículo 17: Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

3.1.9 Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 18: Solo se permite la construcción según la clasificación del suelo en el área.

3.1.10 La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 19: Las actividades agropecuarias en esta zona cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 20: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, pero se prohíbe la ampliación de instalaciones relacionadas con estos fines, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y otras autoridades competentes.

Artículo 21: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones.

Artículo 22: Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubicarán preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes y considerando las distancias de protección de éstas, según las normas vigentes.

3.1.11 Normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05, 06-86).

Artículo 23: Las instalaciones necrológicas deberán contar específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, debiendo cumplir con la **NC 93-01-85**.

Artículo 24: Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubicarán a sotavento y a una distancia de 500.00 m de la zona residencial.

Artículo 25: Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.

Artículo 26: Los vertederos estarán cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y los carros compactadores.

3.1.12 Paisaje de verde urbano.

Artículo 27: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 28: Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisaje de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, podar, eliminar o destruir.

Artículo 29: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10.00 m anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 30: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

3.1.13 Infraestructura.

Artículo 31: No se podrán construir tomas de agua para uso social aguas abajo de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 32: No se podrán ubicar conductoras de agua que atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación y por debajo de edificaciones.

Artículo 33: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 34: La localización de nuevas construcciones y actividades no podrán producir incrementos de la demanda de abastecimiento de agua, ni afectar las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, hasta tanto se realice ampliación y rehabilitación de redes.

Artículo 35: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

3.1.14 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 36: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 37: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

3.1.15 Transporte.

Artículo 38: Los nudos ferroviarios se ubicarán en la periferia del asentamiento no permitiéndose el desarrollo, ampliación, reconstrucción o remodelación de los existentes dentro de la trama residencial.

Artículo 39: Las calles cerradas sin solución para el retorno en su extremo deben tener una longitud menor de 100 m.

Artículo 40: Los registros de redes subterráneos no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 41: Para la construcción o reconstrucción de vías con pavimentos rígidos y la construcción de aceras y contenes se debe tener en cuenta que se hayan construido las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.

Artículo 42: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 43: No se podrán romper o dañar de cualquier forma las defensas, barandas, aceras o cualquier otro componente de la vía.

Artículo 44: No se permite recoger o tomar tierra de la faja de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 45: No se permiten construcciones o depósito de materiales sobre la faja de la vía.

Artículo 46: No se podrán instalar defensas de viales u otro material lumínicos que impiden la circulación peatonal. En casos excepcionales se dejarán libres 0,90 m. Estas señales se colocarán en las paredes.

Artículo 47: Las áreas de parques y sus accesos no podrán crear interferencia con las áreas de juegos infantiles y descanso de la población.

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

Artículo 48: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.

- d) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

3.1.17 Edificaciones sustentables.

□ **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 49: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

□ **Ventilación cruzada.**

Artículo 50: Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

□ **Energías alternativas.**

Artículo 51: Se fomentará el uso de energías alternativas como celdas fotovoltaicas, plantas de biogás entre otras.

□ **Diseño de microclimas.**

Artículo 52: 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.

□ **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 53: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

□ **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 54: Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán

parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

3.2 SECCIÓN SEGUNDA: Protección y preservación patrimonial.

3.2.1 Zonas de protección.

Artículo 55: Se mantiene en propuesta como Monumento Nacional la Locomotora la Cachita ubicada en la calle Frank País.

Artículo 56: Se establecen como Monumento Locales los monumentos y tarjas a los mártires ubicados en todo el asentamiento.

Artículo 57: Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción en áreas que sean declaradas Monumento Nacional o Local serán reguladas en coordinación con la Comisión Nacional o Municipal de Monumentos.

3.3 SECCIÓN TERCERA: Usos del suelo.

Artículo 58: El uso del suelo definido en el asentamiento es residencial, alojamiento, administrativo, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos, almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar y parques.

3.4 SECCION CUARTA: Estructura urbana

Sobre la estructura de la manzana

3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 59: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas.

3.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 60: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida.

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

Artículo 61: No se autoriza la construcción de cercas perimetrales con materiales sólidos, postes, malla peerle, alambres, madera o planchas metálicas. Solo se permitirán cercas vivas con vegetación ornamental tratada estéticamente.

Artículo 62: Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se

destinarán espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

3.4.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 63: La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente.

Artículo 64: La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10.0 m x 18.0 m en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

Artículo 65: La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas, de servicios o de producción estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

3.4.5 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 66: Las edificaciones se ubicarán en parcelas semicompactas, respetándose un área descubierta mínima del 30 % del área total de la parcela, conformada por jardines y pasillos laterales y de fondo.

3.4.6 Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 67: Las dimensiones de las parcelas de viviendas en la zona urbana, no deberán ser mayores de 10.00 m de ancho y 18,00 m de fondo, excepto cuando la situación del terreno no lo permita. _

Artículo 68: El área construida no excederá el 70% de la parcela.

Artículo 69: La construcción deberá separarse como mínimo 0.60 - 0.75 m de los límites laterales de la parcela, a excepción de las viviendas apareadas, para poder abrir ventanas o proyectar aleros.

Artículo 70: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.00 m del fondo de la vivienda.

Artículo 71: Se excluyen de los dos artículos anteriores las viviendas a construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, etc.).

Artículo 72: Se podrá construir pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos. La excavación se separará como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.

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

Artículo 73: El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

3.4.8 Profundidad edificable.

Artículo 74: Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán los salientes fuera de ellas.

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

Artículo 75: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 76: Las edificaciones localizadas o no esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 77: No se permitirán entresijos con menos de 2.40 metros de puntal.

Sobre la alineación de las edificaciones.

3.4.10 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 78: Las nuevas construcciones deben estar alineadas a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 79: Las acciones constructivas que se realizan en paredes de fachadas deben guardar la alineación predominantes en la manzana, si con esta acción no se rectifica la alineación, sólo se permitirá la apertura y cierre de vanos.

Artículo 80: Las acciones constructivas que se realicen en edificaciones medianeras no pueden afectar la integridad y estabilidad de las edificaciones colindantes.

Artículo 81: No se autoriza salir de la alineación de las fachadas con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas,

puertas, drenajes pluviales, escaleras, etc.) excepto los aleros, siempre que disten 0.50 metros del borde de las aceras y los aires acondicionados localizados a una altura ente 1.5 y 1.7 metros.

Artículo 82: No se permite la colocación de tubos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial y cables por el exterior de los muros de la fachada que dan a la calle.

Artículo 83: Sólo se permite la instalación de contadores en la fachada principal cuando no se pueda instalar en los laterales, en tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.5 y 1.7 metros.

3.4.11 Franja de jardín.

Artículo 84: Esta franja de jardín tendrá las siguientes regulaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.

- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- c) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

3.4.12 Franja de portal.

Artículo 85: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se admite el portal de uso o tránsito público.
- b) 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.

- c) Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo en las que se encuentren en una calle de 2do o 3er orden, 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.
- d) 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 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
- e) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente

justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

3.4.13 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 86: El ancho de los pasillos laterales 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. Se disponen además las siguientes regulaciones:

- a) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.
- b) En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00 m o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00 m y 33,00 m, tendrá un ancho de pasillos de 6,00 m mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00 m el ancho de pasillos sobre los 12,00 m de altura será de 3,00 m mínimo.

- c) Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- d) Para todos los casos se prohíbe la ubicación en pasillos laterales y de fondo, de elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad del medio ambiente.
- e) A los fines hidrosanitarios correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean de tierra, solamente se permitirá césped como vegetación; excepto en patios donde se permitirán huertos.
- f) En su caso cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente por la misma sino soterradamente, ni tampoco su caída libre cuando produzca afectación, sino mediante bajantes; debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén, a la calle.
- g) De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

Sobre la infraestructura vial.

3.4.14 Dimensionamientos máximos y mínimos.

Artículo 87: Las vías de doble sentido de circulación deben de tener secciones de pavimento mayor de 5.50 metros y

sección total mayor de 9.40 (sin parterre y aceras).

Artículo 88: Las vías locales de doble sentido deben de tener menos de 13.0 m (con aceras de 1.50 y parterre de 1,50 m).

Artículo 89: Las vías de un solo sentido deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m. las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Artículo 90: Solo se permiten las vías peatonal eventualmente vehicular (sin aceras), están no serán menor de 2,75 m de ancho de ancho de pavimento y badén cuneta a ambos lados 1.00 m y una separación de la vivienda mayor igual a 1.50 m.

Artículo 91: Solo se permite la construcción de vías peatonal eventualmente vehicular con una longitud hasta 300 m y con apartaderos cada 100 m.

Artículo 92: Las vías locales deben de tener un radio de giro mayor de 6,00 m.

3.4.15 Categorización de las vías.

Artículo 93: Se mantendrán como vías principales las calles Frank País, Camilo Cienfuegos, Félix Rojas y Manuel Angulo.

3.4.16 Presencia y dimensionamientos de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 94: Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Sobre otras infraestructuras.

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

Artículo 95: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 96: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas

de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 97: La construcción de redes no se podrá realizar por debajo de los parterres arborizados.

Artículo 98: La construcción de pasos peatonales superiores deben de tener un ancho mayor de 2.25 m.

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

Artículo 99: Solo se autoriza la construcción en la faja de 15.0 m a ambos lados de las vías férreas para las instalaciones de control y regulación de las actividades ferroviarias, las cuales podrán construirse a 10.0 m del eje de las vías férreas.

Artículo 100: Para cerrar el tránsito de las vías existentes deben consultarse y recibir aprobación de la DMPF y el intendente vial.

Artículo 101: Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 20,0 m a partir del contén de la intersección más cercana.

Artículo 102: Los apartaderos de ómnibus deben tener una longitud mayor de 29.0 m y 2.5 m de ancho.

Artículo 103: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deberán ubicarse a más de 10.0 m de las intersecciones y a 30.0 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 104: Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables.

Artículo 105: Para el reforzamiento o recape de pavimentos deben colocarse aros suplementarios encima de los registros de redes subterráneas.

Artículo 106: No se permite mantener en mal estado las edificaciones o instalaciones colindantes a las vías, que en caso de derrumbe puedan obstaculizar las mismas.

Artículo 107: Las bases de ómnibus, automóviles y camiones se ubicarán en la periferia del asentamiento preferentemente en la zona de talleres si el asentamiento lo posee, no se permite ningún tipo de acción constructiva de las existentes en la trama urbana.

Artículo 108: La colocación de gálibos debe de realizarse a una altura superior a 4.50 m en vías férreas.

3.5 SECCION QUINTA: Morfología urbana

Tipos y elementos de fachada

3.5.1 Cercados.

Artículo 109: La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.20 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.

Artículo 110: El cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada, así como en edificaciones esquina por ambas calles tendrá una altura máxima de 1.20 m. En el caso del otro lateral y fondo se mantiene una altura de 1.80 m.

Artículo 111: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se podrán utilizar rejas metálicas, balaustres sobre muretes ciegos que podrán tener una altura máxima de 0.60 m.

Artículo 112: Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma

edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 113: Se permite la construcción en límite de propiedad de muros de contención cuando estos sean imprescindibles, a mayor altura de lo estipulado de lo normalmente para salvar desniveles topográficos.

Artículo 114: Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, piedras o malla eslabonada.

Artículo 115: Se admite el cercado en las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) El proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.
- c) En las áreas de jardines frontales, los cercados pueden tener una

- altura máxima de 1,20 m tanto en el frente como en los laterales.
- d) En los patios los cercados pueden tener una altura máxima de 1,80 m tanto en los fondos como en los laterales.
 - e) Se permitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas, si contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.
 - f) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.
 - g) En la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como verjas metálicas, balaustres de mortero o combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60 m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales.
 - h) En patios y fondos los muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón.
 - i) Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas y las características del reparto lo permitan. máximo de 40 % de los mismos, o
 - j) No se permiten los cercados en edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público.
 - k) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.
 - l) Los elementos para cercar jardines, pasillos y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 116: La altura y materiales de los cercados serán regulados según las características de la zona.

3.5.2 Jardines.

Artículo 117: Esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

- d) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un

- total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- e) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
 - f) La franja de jardín frontal se deja libre de construcción de escaleras para acceso a plantas superiores , así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.
 - f) Se admite el portal de uso o tránsito público.
 - g) Los portales de uso público se mantiene libre de colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso por ellos.
 - h) Se admite el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo en las que se encuentren en una calle de 2do o 3er orden, 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) 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 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
 - j) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá

3.5.3 Portales (públicos o privados).

Artículo 118: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

3.5.4 Alturas y puntales.

Artículo 119: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de éstas.

Artículo 120: Las alturas quedan sujetas a lo dispuesto en los epígrafes respecto a las edificaciones de cada uno de los sectores tipológicos de la zona residencial, teniendo en cuenta que:

- a) En las alturas no se incluyan los elementos utilitarios ni ornamentales de la azotea, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores, ni los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1.20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de altura.
- b) Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50 % del área de la azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 121: Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tendrán como mínimo 2,40 m de altura.

Artículo 122: Para la adaptación de garajes, viviendas o servicios públicos el puntal mínimo será de 2,10 m.

Artículo 123: La pendiente de las cubiertas de hormigón se realizará dentro del límite de la propiedad. De no ser posible tendrá que realizarse la conducción de las aguas del escurrimiento de la cubierta hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía.

Artículo 124: La pendiente de las cubiertas será como mínimo del 3 %.

3.5.5 Números de pisos máximos y mínimos.

Artículo 125: Los números de pisos máximo y mínimo se especifican teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

3.5.6 Sótanos y semisótanos.

Artículo 126: Se permitirá o no la construcción de sótanos o semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa. A tal efecto se orienta 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 del fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano deberá ser el piso de la franja de jardín, cuidando en su diseño el espacio para césped o arbustos.
- b) De construirse semisótanos, tendrá como altura máxima exterior, 1.20 m a partir del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. Deberá ocupar solamente desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupará superficialmente la franja de jardín, ni los pasillos laterales o fondo.

3.5.7 Salientes.

Artículo 127: No se permiten salientes fuera de las alineaciones de las calles, cualquiera que sea el orden que le corresponda, con ningún cuerpo avanzado que retalle del paramento de la fachada.

3.5.8 Logias, balcones y terrazas.

Artículo 128: Para la reconstrucción, construcción y división de viviendas deberán contar con un local abierto que puede ser balcón, portal, terraza o patio de servicio.

Artículo 129: En las intersecciones no se permiten construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de edificaciones de medio portal si estos no se construyen inmediatos a la esquina con el objetivo de contribuir a la visibilidad.

Artículo 130: Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Artículo 131: En balcones, terrazas y otros puntos donde para la población ofrezcan peligro, no se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos.

3.5.9 Marquesinas y toldos.

Artículo 132: Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, a de tener más de 0.70 m en su voladizo, y su forma podrá ser plana o curva, en

posición horizontal o inclinada, o las combinaciones de estos elementos.

Artículo 133: Si proyecta sobre la acera, su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura no será inferior de 2.50 m. Su estructura será libre o sustentada por tensores superiores, sin utilizar apoyos verticales.

Artículo 134: Sobre las marquesinas, solo se autoriza la colocación de anuncios comerciales que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 135: Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m.
- Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y

su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m. Si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente no podrá sobrepasar el ancho de esta reducido en 1.00 m y su altura no será menor de 4,50 m. Su uso solo será autorizado en los edificios destinados a comercios e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía.

Artículo 136: Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del área libre sobre la que se proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 m.

Artículo 137: Los cordeles o mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedarán sobre una altura de 2.00 m sobre el nivel de piso terminado.

3.5.10 Vistas y luces.

Artículo 138: Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En

las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.

Artículo 139: Se pueden abrir ventanas de simple vista, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 140: Las puertas o ventanas de los inmuebles en el 1er nivel no abrirán hacia la acera o vía, excepto en los teatros y otros edificios de carácter público que así lo requieran, por seguridad para su rápido desalojo, en caso de alarma.

3.5.11 Medianerías.

Artículo 141: En las viviendas con paredes medianeras, deberán cumplirse los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y

cerramientos de una estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería.

- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo, por escrito, del propietario colindante, aunque con ello se propenda a su refuerzo para procurarle mayor estabilidad y resistencia.
- d) En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.
- e) No se admite arrimar a una pared medianera elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, corrales, sembrados, etc.

Artículo 142: La caída de las aguas pluviales proveniente de la cubierta, en viviendas o edificios con paredes medianeras, debe dirigirse mediante conductos empotrados en las paredes hacia tragantes ubicados en el interior del

patio o hacia el drenaje de la calle, por debajo del contén de la acera.

Las aguas pluviales no se evacuarán directamente hacia la vía pública, ni se verterán las aguas albañales a la misma.

3.5.12 Paleta de color.

Artículo 143: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 144: Las edificaciones presentarán buen estado de conservación de sus fachadas, siendo obligatorio por sus propietarios u organismos correspondientes, revocarlas nuevamente o pintarlas para mantener la limpieza de la misma.

Artículo 145: Se escogerán pinturas de medios colores que no sean el blanco o cualquier otro color que puedan producir el daño a la vista.

Artículo 146: Los organismos competentes podrán variarle los colores que sean muy fuertes y de mal gusto.

Esta disposición también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

Sobre el mobiliario urbano

Artículo 147: El rotulado y señalización de calles se localizará en las fachadas de las instalaciones, y la numeración de edificaciones en placas adosadas a las fachadas principales.

Artículo 148: 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 Específicas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 149: Para la elaboración de murales en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Artículo 150: Se prohíbe la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de los inmuebles,

empleando pegamento que dañe la superficie de los mismos al ser retirados. Los adornos, telas, carteles, etc., que se coloquen en los actos, fiestas, eventos deportivos, etc., serán obligatoriamente retirados, dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos, por los organismos que los convocaron.

Artículo 151: Se prohíbe la colocación de letreros o anuncios formados en tela, cualquiera que sea la posición que ocupen.

Artículo 152: Los elementos del mobiliario urbano tales como: pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, paradas de ómnibus, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

Sobre los aspectos técnicos constructivos

3.5.13 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 153: Se admiten las obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción y remodelación de las

edificaciones existentes, así como de las instalaciones de producción, siempre que en estas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en cada zona.

3.5.14 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 154: A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano-arquitectónico y la morfología urbanística en general, se disponen las siguientes determinaciones asociadas particularmente con tales propósitos:

- a) La tecnología constructiva a utilizar deberá estar en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.
- b) En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales.
- c) 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.

Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

- e) 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.
- f) La cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior, dentro de los límites de propiedad pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.
- g) No se permiten las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.
- h) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca en las fachadas

principales y deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.

- i) Se podrá autorizar 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.
- j) Se deberá considerar el uso de casos de nuevas edificaciones como para las existentes.

Artículo 155: No se permite el cambio de uso de locales comerciales, de servicios, y otros para convertirlos en viviendas en primera planta, salvo excepciones debidamente justificadas según la zona de que se trate.

Artículo 156: Se prohíben las siguientes acciones constructivas en la franja de portales:

- a) Construcción de entresuelos en portales.
- b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4,00 metros.
- c) Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto

cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente. unificación de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

- e) En edificaciones con grado de protección solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal, Provincial o Nacional de Monumentos.

3.5.15 Acciones constructivas.

Artículo 157: Se establecen como intervenciones constructivas a realizar la obra nueva, ampliación, unificación, división, reposición y demolición.

3.5.16 División y unificación de viviendas.

Artículo 158: La división y unificación de viviendas se sujeta al cumplimiento de

las siguientes regulaciones específicas del tema:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.
- d) 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 adquiriera

derecho legal para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 159: Para la construcción y división de viviendas el ancho resultante no puede ser menor de 3,10 metros y su superficie total no debe ser inferior de 25.00 m².

3.5.17 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 160: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

Artículo 161: Las nuevas urbanizaciones serán proyectadas manteniendo el trazado original del asentamiento en su forma, dimensiones y orientación, respetando siempre el ancho de acera y calles existentes y sus prolongaciones. Sólo se permitirán modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

3.5.18 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 162: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según trate, en planta alta de ampliaciones,

nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.
- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal o el 100 % cuando exista una tercera parte disponible para la construcción; de lo contrario quedará prohibida su ubicación en la franja de portal. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando

no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo lateral libre.

- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1,00 metro.

Artículo 163: Las escaleras no sobresalen fuera del plano de fachada, proceden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.

Artículo 164: Las escaleras, tanto interiores como exteriores en viviendas o edificios residenciales, deberán contar con un ancho mínimo de 0.90 m, y en los edificios de carácter público, no será menor de 1.20 m. Serán protegidas con barandas de una altura mínima de 0.80 m

y construidas con materiales incombustibles. La contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.28 m.

Artículo 165: Las escaleras de tramos rectos, curvos o combinación de ambos, sus enlaces presentarán descansos o escalones de ancho completo, nunca en forma de abanico.

3.5.19 Mezanines.

Artículo 166: La construcción de mezanines solo se autoriza en las plantas bajas de las edificaciones excepto en las de Grado de Protección I, con destino a uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos a 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2.60 m.

3.5.20 Patios y patinejos.

Artículo 167: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras

técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 168: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m², en cuyo

CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA.

4.1 Zona Residencial Centro Histórico (ZRCH)

Caracterización general

La zona de Centro Histórico está determinado por las primeras 16 manzanas del asentamiento urbano que definen el centro de servicios, en el se encuentran las vías peatonal y vehicular más importante del asentamiento. Esta zona residencial se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales

yeducacionales entre otras, que lo definen a su vez como la zona de centro. Su trazado vial, la conformación de sus manzanas (concentrada), la disposición de las parcelas, la alineación de las edificaciones, alturas y puntales, así

lado menor tengan una dimensión mínima de 0.80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

Artículo 169: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces. como otros elementos definen tanto su topología urbanística como arquitectónica del tipo II.



Derrotero:

Parte de la intercepción de la calle Miguel González con la calle Frank País, Pto 1. Pto 1, continúa con rumbo sureste por la calle Frank País hasta llegar a la calle Camilo Cienfuegos, Pto 2. Pto 2, seguimos con rumbo suroeste por la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a la calle Manuel Angulo, Pto 3.

Pto 3, continuamos con rumbo noroeste por la calle Manuel Angulo hasta llegar a la calle Miguel González, Pto 4.

Pto 4, continúa con rumbo noreste por la calle Miguel González hasta llegar a la calle Frank País y al Pto 1.

Régimen de uso

Artículo 170: El PGOU determinó para la zona de Centro Histórico mantener la función residencial, gastronómica, de servicios y la actividad recreativa.

Artículo 171: El PGOU define la zona de Centro Histórico como residencial, centro de comercio, gastronómica, servicio y otras actividades. Para la misma se prevén acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva inserción; en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos. Se considerará en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos a través de acciones de conservación y/o restauración total o parcial.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 172: Se mantiene la imagen urbana de la zona. Se respeta la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 173: Se permite el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 174: La ubicación de culatas y paredes ciegas frente a la vía no se permiten.

Artículo 175: Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de

carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno, así como ajustarse a la función del local.

Artículo 176: Previa evaluación, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material, siempre que se respete el ancho y alto del vano

Artículo 177: Los casos de unificación y división de viviendas se analizarán y autorizarán, siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas. Las divisiones sólo se aprobarán cuando sean interiores y sus dimensiones reúnan las condiciones mínimas según lo establecido. En el caso del Centro Histórico además deben mantener una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 178: De autorizarse entresijos, serán solucionados interiormente y no podrán percibirse desde el exterior.

Artículo 179: La altura para nuevas edificaciones o reposiciones estará en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato.

Artículo 180: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 181: Las dimensiones (profundidad y puntal) y características (tipo de columnas, elementos decorativos, cornisas y pretilas) de los portales nuevos a ejecutar estarán en correspondencia con los existentes y

serán de tipo corrido y uso público, prohibiéndose su cierre y delimitación.

Artículo 182: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgado por la Comisión de Monumentos.

Artículo 183: Tendrán que contar con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización, tanto para todo el Centro Histórico como Centro en aquellas edificaciones de valor arquitectónico.

Artículo 184: Los solares yermos existentes y los que se produzcan por derrumbes o demoliciones podrán ser ocupados nuevamente por edificaciones que cumplan los requisitos de diseño mencionados anteriormente. Como excepción se admitirán también usos públicos como áreas libres, micro parques o estacionamientos, previa solicitud y autorización.

Artículo 185: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Artículo 186: Las modificaciones o incorporaciones de gráfica urbana y elementos del mobiliario urbano como bancos, canteros, luminarias,

elementos de señalización y rotulación, paradas de ómnibus, cabinas telefónicas, kioscos, estancillos de revistas y periódicos; deberán diseñarse con características en correspondencia con la localización.

Artículo 187: Se respetará el régimen de medianería imperante.

Artículo 188: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación y nuevas construcciones.

Artículo 189: Se permitirán ampliaciones hasta 2 plantas y más en dependencia del entorno.

Artículo 190: Se prohíbe la edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, los cuales se mantendrán para el uso público exclusivamente.

Artículo 191: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación.

4.2 Zona Residencial Intermedia (ZRI)

Caracterización General

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales (cuadrícula), ocupadas por

viviendas individuales aisladas con 1 y 2 plantas, de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u hormigón armado) y II (paredes de mampostería y cubierta de: tejas de barro criollas o francesas, metálicas, de fibrocemento, canalón y de elementos prefabricados autoportantes). Las fachadas se presentan generalmente orientadas hacia las vías. Existen zonas con portales y jardines privados o con algunos de estos espacios en particular.



Derrotero:

Parte de la intercepción de la Carretera Central con la calle Frank País, Pto 1.

Pto 1, continúa con rumbo sureste por la calle Frank País hasta llegar a la calle Miguel González, Pto 2.

Pto 2, seguimos con rumbo suroeste por la calle Miguel González hasta llegar a la calle Manuel Angulo, Pto 3.

Pto 3, continuamos con rumbo sureste por la calle Manuel Angulo hasta llegar a la calle Camilo Cienfuegos, Pto 4.

Pto 4, tomamos rumbo noreste por la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a la calle Frank País, Pto 5.

Pto 5, continúa con rumbo sureste por la calle Frank País hasta llegar al canal, Pto 6.

Pto 6, continuamos con rumbo sur y suroeste por el canal hasta llegar a la calle Mario Arostegui, Pto 7.

Pto 7, continuamos con rumbo noroeste por la calle Mario Arostegui hasta llegar a la calle Jesús Menéndez, Pto 8.

Pto 8, tomamos rumbo suroeste por la calle Jesús Menéndez hasta llegar a la calle Camilo Cienfuegos, Pto 9.

Pto 9, seguimos con rumbo suroeste por la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a la calle Coco Peredo, Pto 10.

Pto 10, continuamos con rumbo suroeste por la calle Coco Peredo hasta llegar a la Carretera Central, Pto 11.

Pto 11, tomamos rumbo noreste por la Carretera Central hasta llegar a la calle Frank País y al Pto 1.

Régimen de uso

Artículo 192: El PGOU establece la permanencia de la función residencial como uso predominante. Como acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas permite la conservación o mantenimiento, la reconstrucción, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 193: Se admiten las obras de nueva construcción, ampliación (incluidas las construcciones en azoteas), conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, división y unificación de viviendas, siendo permisible el empleo de materiales tradicionales y soluciones prefabricadas que armonicen con el entorno.

Artículo 194: La presencia de jardín y portal (medio o corrido) y sus dimensiones, estarán condicionadas a lo predominante en la cuadra.

Artículo 195: Se prohíbe la edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, los

cuales se mantendrán para el uso público exclusivamente.

Artículo 196: Se permitirá el cierre de portales privados siempre que:

a) Se ubiquen hacia el extremo de lotes constructivos de viviendas en tiras que no posean portal, dando continuidad de cierre.

b) No estén ubicados intermedios en lotes constructivos donde las viviendas o instalaciones colindantes por ambos laterales posean portal.

Artículo 197: Se permite el cercado de portal y jardín en viviendas individuales teniendo en cuenta las características predominantes en la cuadra.

Artículo 198: Será obligatorio mantener la medianería a nivel de fachada en lotes constructivos de dos o más edificaciones, si estas se encuentran en buen estado técnico y las fachadas poseen características arquitectónicas que merezcan ser conservadas, lo cual será revisado para su aprobación.

Artículo 199: La construcción en azoteas se autorizará siempre que proceda desde el punto de vista estructural y armonice arquitectónicamente con la edificación en planta baja en cuanto a materiales y expresión formal.

Artículo 200: Se permitirán ampliaciones hasta 2 plantas en dependencia del entorno.

Artículo 201: Las ampliaciones y remodelaciones en planta baja no podrán afectar el espacio de jardín y portal, en caso de ser predominantes en la cuadra.

Artículo 202: Las ampliaciones y remodelaciones tendrán que integrarse a la construcción original en cuanto a la expresión formal.

Artículo 203: Se permitirán edificaciones de 2 a 3 plantas, siendo permisible alturas mayores previo análisis particular del entorno, con un estudio del perfil urbano.

Artículo 204: Las parcelas para la construcción de las nuevas viviendas podrán tener dimensiones variables dadas las características de las manzanas. El ancho promedio de las parcelas deberá estar entre 10 y 14 metros por 20 metros de profundidad para un área total promedio de 280 m.

Artículo 205: Se admiten cubiertas de tejas, bóvedas y soluciones ligeras con pretil y placa o losas planas de hormigón.

Artículo 206: La presencia de garajes estará condicionada al COS permitido

en la manzana y a las tipologías y materiales predominante.

Artículo 207: En las parcelas donde las características del suelo imposibiliten la construcción de edificaciones, se darán soluciones de áreas verdes, parques u otras áreas públicas.

Artículo 208: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación.

Artículo 209: La faja de protección de la vía férrea a ambos lados (de 10.00 metros). Se mantiene libre de construcciones

Artículo 210: Se respetará el régimen de medianería imperante.

4.3 Zona Residencial Periférica (ZRP)

Caracterización general

Zonas parcialmente urbanizadas con trazado vial irregular y viviendas aisladas de 1 planta o edificaciones biplantas de 2 ó más apartamentos de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u hormigón armado) yll (paredes de mampostería y cubierta ligera de tejas, metálicas, de fibrocemento, canalón y de elementos

prefabricados autoportantes) con portal y/o jardín en parcelas más o menos amplias. Poseen áreas libres con predominio de la tenencia privada. Poseen servicio de abasto de agua, red eléctrica y telefónica, el alumbrado público es deficiente, carecen de alcantarillado y drenaje.



Derrotero:

Inicia el derrotero partiendo del punto situado al Noroeste (NW) del asentamiento esquina Noroeste del taller de la CPA Feliú Leyva Pto 1.

Pto. 1 siguiendo con rumbo Sureste en 44.65 m por detrás del taller hasta llegar a la esquina del potrero Pto. 2.

Pto 2 continuamos con rumbo Suroeste en 181.12 m por detrás de la cerca del potrero hasta llegar a la parte de atrás de la campiña Pioneril Pto. 3.

Pto 3 siguiendo con rumbo Sureste en 226.60 m por la cerca del potrero pasando por el lateral de la vivienda de Amada Parente hasta interceptar con la Carretera Central Pto. 4.

Pto 4 siguiendo con rumbo suroeste en 57.77 m por la Carretera Central hasta interceptar con la calle que va al pozo Pto. 5.

Pto 5 continuamos con rumbo Sureste en 49.65 m por la cerca de la finca y de la vivienda de Ramón Ortiz hasta llegar a la parte de atrás de dicha vivienda Pto. 6.

Pto 6 sigue con rumbo Suroeste en 102.41 m por la finca de Ramón Ortiz hasta llegar a la cerca de acopio Pto. 7.

Pto 7 continuamos con rumbo Sureste en 158.73 m por la cerca de acopio hasta llegar a la vía férrea que va a Holguín Pto. 8.

Pto 8 sigue por rumbo Sur en 83.97 m por la orilla de la vía férrea que va a Holguín hasta llegar a la cerca del guayabal de la CPA Feliú Leyva Pto. 9.

Pto 9 continúa bordeando con rumbo Sureste en 74.77 m por detrás de la

vivienda de Migdalia Parente hasta llegar a la vivienda de Avelina Requejo Pto. 10.

Pto 10 continúa con rumbo Suroeste en 87.73 m por el lateral de la vivienda de Avelina Requejo hasta llegar a la vía férrea que va a Holguín Pto. 11.

Pto 11 continuamos con rumbo Sur en 150.91 m por la vía férrea que va a Holguín hasta interceptar con el río Holguín Pto. 12.

Pto 12 continuamos con rumbo Este y luego Sur en 83.3 m por detrás de la vivienda de Alejandro González bordeando la misma hasta llegar al ferrocarril que va a Holguín Pto. 13.

Pto 13 sigue con rumbo Sur bordeando por la cerca de la finca de Alejandro González en 73.64 m hasta llegar a la vivienda de Marlenis Váldez Peña Reyes Pto. 14.

Pto 14 continúa por rumbo Este en 26.11m por el lateral de dicha vivienda hasta llegar a la parte de atrás de la misma Pto. 15.

Pto 15 sigue con rumbo Sur en 129.70 m por detrás de la misma vivienda hasta llegar a la vivienda de Felipe Arena Pto. 16.

Pto 16 continuamos con rumbo Oeste en 31.88 m por el lateral derecho de la

vivienda de Felipe Arena hasta llegar a la calle 1ra Pto. 17.

Pto 17 continuamos con rumbo Sur en 430.72 m por la orilla de la finca de Carlos Bordón y del antiguo campo de pelota hasta llegar al camino a Santa María Pto. 18.

Pto 18 continuamos con rumbo Noreste en 214.22 m por el camino a Santa María hasta llegar a la vivienda de Erasto González Pto. 19.

Pto 19 seguimos con rumbo Oeste en 40.37 m hasta llegar al fondo de la misma vivienda Pto. 20.

Pto 20 continuamos con rumbo Norte en 109.51 m por detrás de la vivienda hasta llegar a la vivienda de Mario Morales Pto. 21.

Pto 21 seguimos con rumbo Este en 37.21 m por el lateral derecho de la vivienda de Mario Morales hasta llegar al camino de Santa María Pto. 22.

Pto 22 seguimos con rumbo Norte en 432.93 m por el camino de Santa María hasta llegar a la parte de atrás del dique Pto. 23.

Pto 23 continúa con rumbo Sur en 354.94 m por detrás de la vivienda de Mercedes Ramírez pasando por detrás de la vivienda de Abel Quevedo hasta llegar al punto de acopio Pto. 24.

Pto 24 sigue con rumbo Suroeste en 289.7 m por detrás del punto de acopio pasando por detrás de la vivienda de Ernesto Campaña hasta llegar a interceptar con el ferrocarril nacional Pto. 25.

Pto 25 continuamos con rumbo sureste en 71.29 m cruzando la calle Frank País hasta llegar al canal Pto 26.

Pto 26, continúa con rumbo noroeste en 630.60 m por la calle Frank País hasta llegar a la Carretera Central Pto 27.

Pto 27, tomamos rumbo suroeste en 840.27 m por la Carretera Central hasta llegar a la calle Coco Peredo Pto 28.

Pto 28, continuamos con rumbo este y sureste en 471.80 m por la calle Coco Peredo hasta llegar a la calle Camilo Cienfuegos Pto 29.

Pto 29, seguimos con rumbo noreste en 181.07 m por la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a la calle Jesús Menéndez Pto 30.

Pto 30, tomamos rumbo noreste en 158.46 m por la calle Jesús Menéndez hasta llegar a la calle Mario Arostegui Pto 31.

Pto 31, continuamos con rumbo sureste en 138.31 m por la calle Mario Arostegui hasta llegar a al canal Pto 32.

Pto 32, tomamos con rumbo noreste y norte en 368.61 m por el canal hasta llegar a la calle Frank País y al Pto 26.

Pto 26 seguimos con rumbo sureste en 71.29 m cruzando la calle Frank País hasta llegar al canal Pto 26.

Pto 33 continúa con rumbo Sureste en 589.58 m por el ferrocarril nacional hasta llegar al frente de la oficina de comunicaciones del ferrocarril Pto. 34.

Pto 34 seguimos con rumbo Suroeste en 575.67 m por detrás de la oficina de comunicaciones hasta llegar al taller de la EMA Pto. 35.

Pto 35 seguimos con rumbo Sur en 140.9 m hasta interceptar con el camino de las Mercedes Pto. 36.

Pto 36 seguimos con rumbo Oeste en 54.85 m hasta interceptar con el camino de la Faja Pto. 37.

Pto 37 seguimos con rumbo Suroeste en 135.87 m por el camino a la Faja hasta llegar a la vivienda de Ernesto Bruzón Laguna Pto. 38.

Pto 38 seguimos con rumbo Este en 27.26 m hasta llegar a la parte de atrás de dicha vivienda Pto. 39.

Pto 39 seguimos con rumbo Sur en 275.6 m por detrás de la vivienda de Ernesto Bruzón hasta llegar a la parte de atrás de

la vivienda de Manuel Ochoa Morales Pto. 40.

Pto 40 continuamos con rumbo Oeste en 137.84 m por el lateral de la vivienda de Manuel Ochoa hasta llegar al camino de la Faja Pto. 41.

Pto 41 continuamos por un carretero cañero con rumbo Oeste en 223.18 m hasta interceptar con el camino que viene al Centro de Limpieza de Caña Pto. 42.

Pto 42 continuamos con rumbo Suroeste en 115.23 m por el camino que viene del Centro de Limpieza hasta llegar al frente de la vivienda de María Pacheco Pto. 43.

Pto 43 seguimos con rumbo Noroeste en 54.40 m por el lateral izquierdo de dicha vivienda hasta llegar al fondo de la misma vivienda Pto. 44.

Pto 44 continúa con rumbo Noreste en 880.36 m por detrás de las viviendas de la Faja pasando por detrás de la vivienda de Antonio Laguna hasta llegar al fondo de la vivienda de Alfonso Díaz Pto. 45.

Pto 45 continuamos con rumbo Noroeste en 341.08 m por la calle sin número pasando por el frente de la vivienda de Ramón Leyva Pto. 46.

Pto 46 seguimos con rumbo Suroeste en 141.62 m por la misma calle sin número hasta llegar al frente de la vivienda de César Infante Pto. 47.

Pto 47 tomamos rumbo Noroeste en 165.86 m hasta interceptar el canal Pto. 48.

Pto 48 seguimos por el canal con rumbo Suroeste en 155.44 m hasta interceptar con la calle 8va. Pto. 49.

Pto 49 continua con rumbo suroeste en 94.01 m cruzando la calle 8va hasta llegar a la vivienda de Victorino Pavón Pto.50.

Pto 50 tomamos con rumbo Noroeste en 75.12 m por detrás de la vivienda de Bastelí Pavón hasta llegar a terrenos particulares de la familia Pavón Pto. 51.

Pto 51 continúa con rumbo suroeste en 375.17 m por detrás de la vivienda de Isais González hasta llegar a la Carretera Central Pto. 52.

Pto 52 continuamos con rumbo Noreste en 57.88 m por la Carretera Central hasta llegar a interceptar con un carretero cañero Pto. 53.

Pto 53 sigue con rumbos Noroeste en 731.84 m por un carretero cañero pasando por detrás de las viviendas de Ernesto Medina y Eduardo Machín y bordeando el servicentro hasta llegar a la Carretera Central Pto. 54.

Pto 54 continuamos con rumbo Norte en 484.00 m por la Carretera Central hasta

llegar a interceptar con la calle Coco Peredo Pto. 55.

Pto 55 sigue con rumbo Oeste en 377.36 m por el camino del vertedero pasando por un costado de la vivienda de Rafael Leyva hasta llegar a la vivienda de Juan Miguel Reyes Pto. 56.

Pto 56 continuamos por un carretero cañero en 491.81 m hasta interceptar con el río Holguín Pto. 57.

Pto 57 continuamos rumbo Noreste en 232.21 m por un camino cañero hasta llegar a la prolongación de la calle Frank País Pto. 58.

Pto 58 sigue con rumbo Norte en 49.49 m pasando por detrás de la vivienda de Jesús Suaso hasta llegar al fondo de la vivienda de Gudelinda Almaguer Pto. 59.

Pto 59 continuamos con rumbo Sureste en 134.54 m hasta llegar a la cerca de la finca de Rufina Hernández Pto. 60.

Pto 60 siguiendo con rumbo Este en 106.98 m pasando por detrás de la vivienda de Américo Díaz y llegar a la Carretera Central Pto. 61.

Pto 61 continuamos con rumbo Norte en 81.64 m por la Carretera Central hasta llegar a la esquina de la cerca de la finca de Rufino Hernández Pto. 62.

Pto 62 continuamos con rumbo Oeste en 194.32 m por la cerca de la finca de

Rufino Hernández y llegar a la parte de atrás de la vivienda de Rafael Hernández Pto.63.

Pto 63 seguimos con rumbo Noreste en 442.09 m por la parte de atrás de la vivienda de Rafael Hernández hasta llegar a la Carretera Central Pto. 64.

Pto 64 seguimos con rumbo Sureste en 256.30 m por detrás de la vivienda de Zenaida Martínez hasta llegar a la cerca de la finca de David Anazco y al fondo del consultorio del reparto Palomo Pto.

65.

Pto 68 sigue con rumbo Noreste en 546.54 m por la calle que va al taller hasta interceptar con la calle central Pto. 69.

Pto 69 continuamos con rumbo Noreste en 551.63 m por el camino que va al taller, hasta llegar a la cerca Noroeste del taller de la CPA y Pto. 1 inicio del derrotero.

Régimen de uso

Artículo 211: El PGOU definió para esta zona mantener la función residencial y como acción o forma de intervención urbanística la nueva construcción, conservación, remodelación y reconstrucción.

Pto 65 sigue con rumbo Norte en 291.78 m por detrás de la vivienda de Emiliano Anazco hasta llegar a la parte de atrás de la vivienda de Claudia Guerrero Pto. 66.

Pto 66 continuamos con rumbo Noroeste en 550.62 m por la calle s/n hasta llegar a la Carretera Central Pto. 67.

Pto 67 continuamos con rumbo Noroeste en 186.90 m por la calle que va a la ovejera hasta interceptar con el camino que va al taller Pto. 68.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 212: Se admiten obras de mantenimiento, reconstrucción, remodelación, nuevas construcciones, ampliaciones y divisiones de viviendas y otras edificaciones.

Artículo 213: Se admite el uso de portales privados y jardines con un ancho y profundidad en correspondencia con las características de cada cuadra, haciéndose obligatorio en zonas donde éstos predominen.

Artículo 214: Se permite el empleo de sistemas constructivos tradicionales y prefabricados, así como el uso de la madera elaborada y cubiertas ligeras nunca de guano, yagua u otros materiales de desecho.

Artículo 215: Se admiten alturas de 2 y más plantas.

Artículo 216: Debe respetarse el ancho de acera y calles existentes y prolongaciones.

Artículo 217: Se admite el uso de portales y medios portales de carácter

privado, así como jardines de dependencia de las características de cada cuadra.

Artículo 218: No se permitirá la reconstrucción de viviendas u otra edificación provisional, ilegal y mal ubicada urbanísticamente.

4.4 Zona Nuevo Desarrollo (ZND)

Derrotero:

Zona Los Pinos:

Parte de la intercepción de la calle 2 con la calle 9na, Pto 1.

Pto 1, continúa con rumbo sureste por la calle 2 hasta llegar a la calle 5, Pto 2.

Pto 2, seguimos con rumbo suroeste por la calle 5 hasta llegar a la calle 4ta, Pto 3.

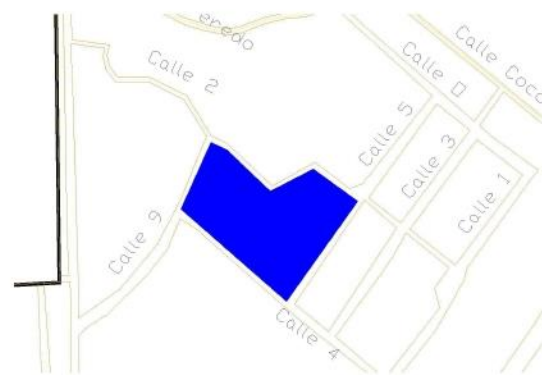
Pto 3, continuamos con rumbo noroeste por la calle 4ta hasta llegar a la calle 9na, Pto 4.

Pto 4, tomamos rumbo noreste por la calle 9na hasta llegar a la calle 2 y Pto 1.

Zona Gollito:

Parte de la intercepción de la calle 10 con la calle 7ma, Pto 1.

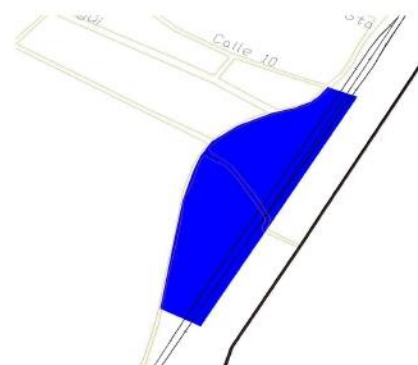
Pto 1, tomamos rumbo sureste atravesando el ferrocarril hasta llegar a la calle 7ma A, Pto 2.



Pto 2, seguimos con rumbo suroeste por la calle 7ma A en 302.93 m hasta llegar al Pto 3.

Pto 3, continuamos con rumbo noroeste atravesando el ferrocarril hasta llegar a la calle 7ma, Pto 4.

Pto 4, continúa con rumbo noreste por la calle 7ma hasta llegar a la intercepción



con la calle 10 y Pto 1.

Régimen de uso

Artículo 219: El PGOU definió estas zonas para el desarrollo de viviendas y servicios y de crecimiento del asentamiento.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 220: Las nuevas construcciones deben incorporarse a la urbanización existente en la zona.

Artículo 221: Será obligatorio que entre las líneas de fabricación exista un ancho mínimo de 12.50 m (7.50 m de calzada y 2.50m de acera a ambos lados) para calles principales y de 5.0 m para las secundarias garantizando la accesibilidad en casos de emergencia (bomberos, policía, ambulancia, mudanzas). Se permitirán vías de mayor o menor ancho, en dependencia de los requerimientos y características específicas del uso y lugar.

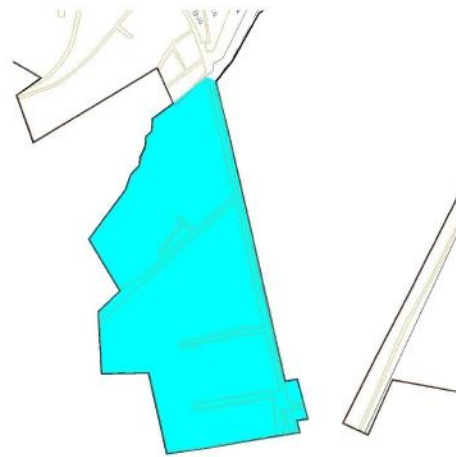
Artículo 222: Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantiles.

4.5 Zona Producción (ZP)

Caracterización general

Conformada por la Fabrica de Motores Eléctricos, Potabilizadora y los Almacenes de la Empresa Mayorista de Alimentos, pertenecientes a las ramas de industria y alimenticia.

Derrotero:



Parte de la intercepción del canal con la calle 8va, Pto 1.

Pto 1, tomamos rumbo sureste, suroeste y luego noroeste por el limite del asentamiento hasta llegar al canal, Pto 2. Pto 2, seguimos con rumbo noreste por el canal hasta llegar a la calle 8va y Pto 1.

Régimen de uso

Artículo 223: El PGOU define para esta zona fundamentalmente el uso productivo y industrial. La función residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida en algunas zonas.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 224: No se permite la localización de instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso industrial y de producción (como viviendas, elaboración de alimentos e instalaciones recreativas).

Artículo 225: Respetar los radios de protección establecidos por las normas para cada una de las industrias

Artículo 226: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 227: Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizarán de frente y con acceso hacia las mismas.

Artículo 228: Se prohíbe ubicar frente a la vía principal los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de

productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento y calderas.

Artículo 229: Cumplir de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejanza naturaleza.

Artículo 230: Las vías colectoras y de servicio se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso será colectivo y común a todas las instalaciones.

Artículo 231: Todas las instalaciones deberán garantizar su conexión a los sistemas de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa

u otros medios similares. De la misma forma deberán poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 232: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 233: El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitada por una cerca en todo los casos.

Artículo 234: Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros en dependencia de las características de dicha instalación.

Artículo 235: Se prohíbe la construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos en las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65 m en las menores de 33

Kv, 7.5 m para 33 Kv, 15.0 m para 110 Kv y de 25.0 m para 220 Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 236: Las redes técnicas sobre el terreno nunca podrán coincidir con las soterradas.

Artículo 237: Se prohíbe la instalación aérea de tuberías correspondientes al alcantarillado o redes de agua contra incendio.

Artículo 238: Sólo se permitirán instalaciones de servicio a las propias industrias, de uso industrial no contaminantes o cuya contaminación no sea con sustancias tóxicas.

Artículo 239: Las nuevas construcciones deberán cumplir los requisitos generales de las normas de protección contra incendios.

CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

Artículo 240: A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones de uso de suelo, autorización y licencia de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

5.1 SECCION PRIMERA: Solicitudes y trámites.

Artículo 241: Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelos, áreas verdes, espacios públicos y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones y reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las licencias de obra para la conservación, remodelación y

rehabilitación de viviendas tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

- c) Las licencias de obra para las nuevas construcciones de viviendas en terreno, tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física., previo permiso de uso de suelo y regulaciones urbanísticas, expedido dicha dirección.
- d) Toda acción constructiva incluida la demolición, en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumento.
- e) Las acciones constructivas de conservación y mantenimiento que capitales, según la Ley General de la Vivienda no requieren autorización, ni licencias de obra, aparecen reflejadas en el Capítulo No. 6.
- f) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, deberán contar con la aprobación

previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

- g) La Dirección Municipal de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.
- h) La Dirección Municipal de Servicios Comunes es la facultada para mantener la higienización de los solares yermos de tenencia estatal.

Artículo 242: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se regirán por las siguientes indicaciones: tales efectos

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que

corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la Vivienda, definir dichos límites de propiedad.

- c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atentan contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

5.2 SECCION SEGUNDA: Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.

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

Artículo 243: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de obra:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación Técnico-Económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos y de agua.
- g) Cantidad y tipo de residuales.
- h) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 244: Todas la tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, cambios de uso, ampliaciones, etc., caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido

para éstas en la Dirección Municipal de Planificación Física.

5.2.2 Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.

Artículo 245: Las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de Microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Municipal de Monumentos y del departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Municipal de Salud.
- f) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).

- g) Licencia ambiental emitida por el CITMA.
- h) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- i) Compatibilización con la defensa.

5.2.3 Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable-Utilizables.

Artículo 246: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos constructivos.
- d) Habitable o utilizable sanitario.
- e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

5.2.4 SECCION TERCERA: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 247: En los procesos de aprobación de uso de suelo y de licencia de obra se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (FAR-MININT), Comisión de Monumentos, Departamento de Suelos del MINAGRI y CITMA.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Municipal o Provincial de Monumentos.
- c) Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren licencia de obra, el proyecto será sometido a revisión por parte del Departamento de Planeamiento de la Dirección Municipal de Planificación Física

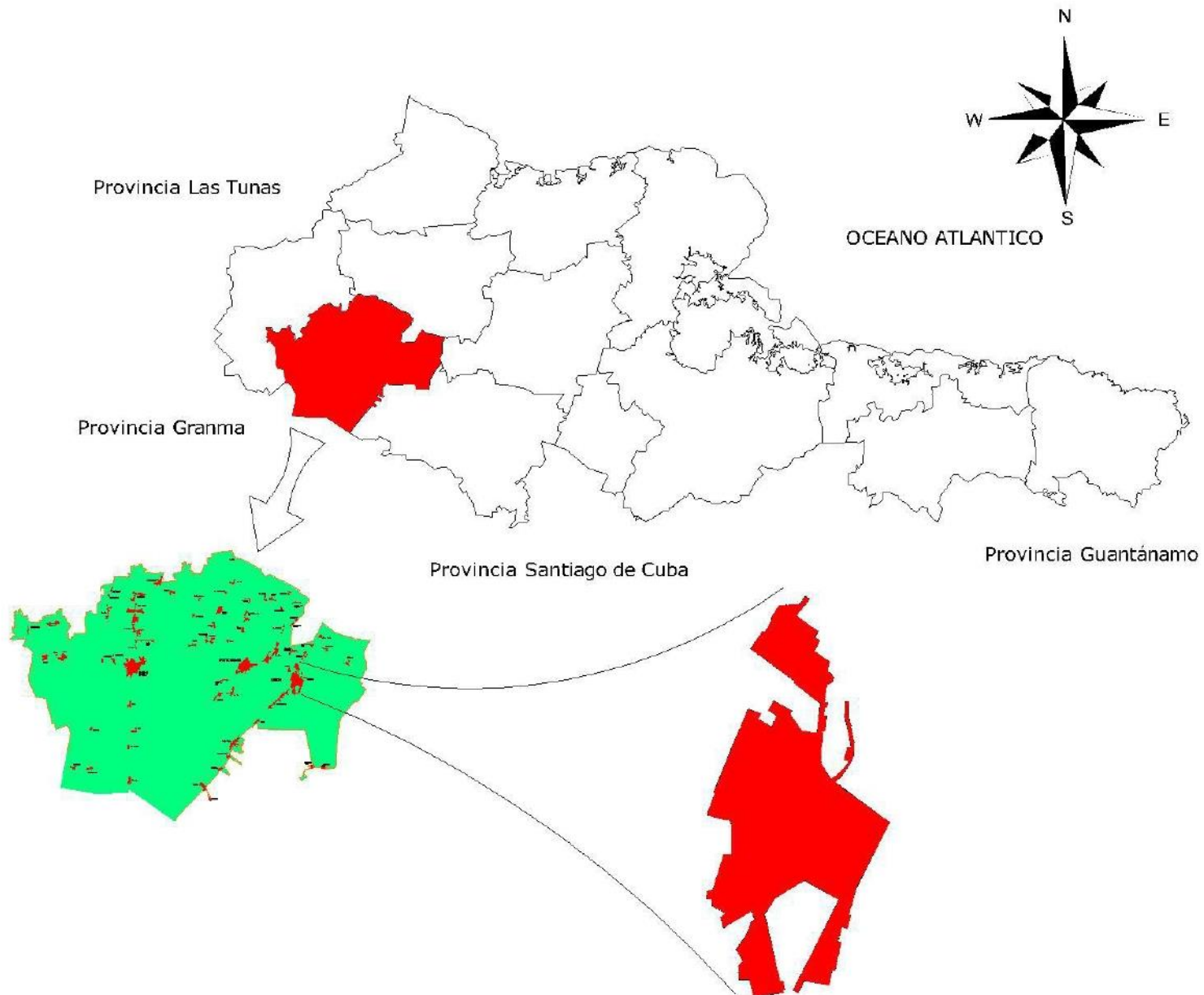
- cuando se trate de una edificación de valor monumental, será sometida a proceso de revisión por la Comisión Municipal de Monumentos.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la entidad Proyectista y la Dirección Municipal de Planificación Física.

5.2.5 SECCION CUARTA: Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

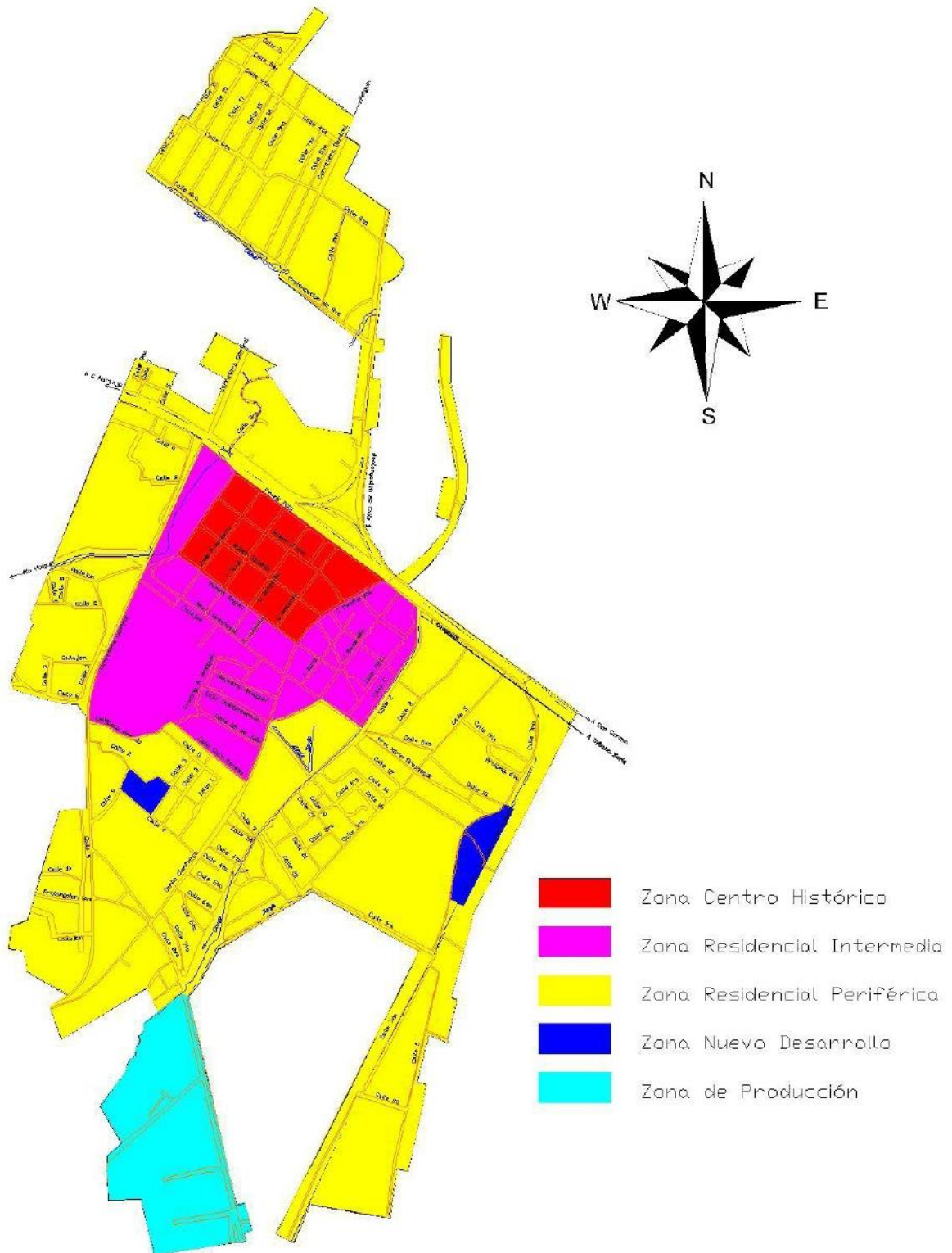
Artículo 248: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el Capítulo No. 9, relacionado con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.

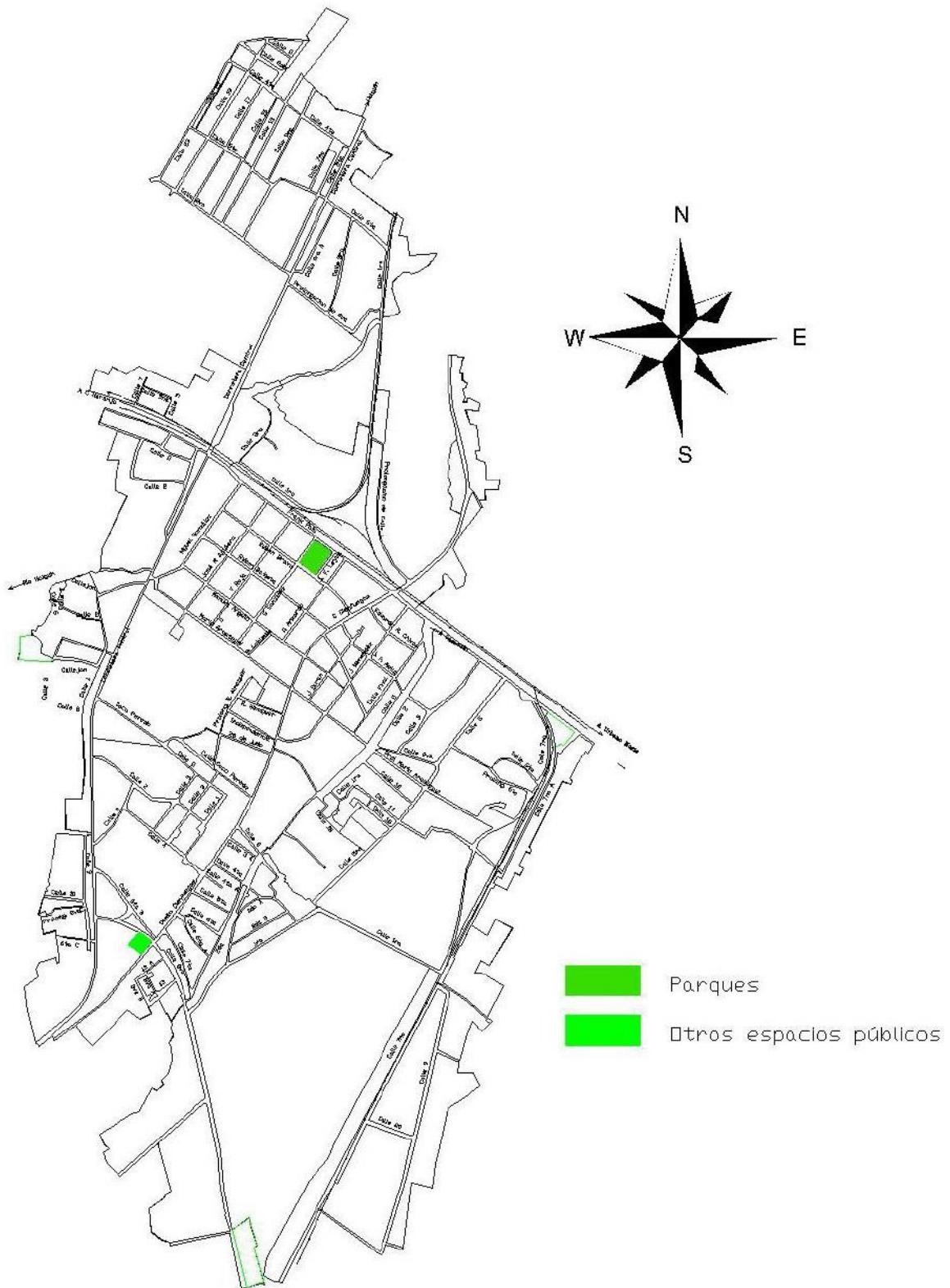
6.1 Plano de ubicación general.



6.2 Plano regulador



6.3 Plano de parques y espacios públicos.



6.4 Tabla de intervención urbana.

		Prohibido - Pro		Permisible - Per		Restringido - Res		Preferente - Pre		Obligatorio - Obl						
Calificación de la zona de regulación de intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas						
		Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición	
Zona Residencial Centro Histórico	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	
	Servicios básicos															
	Gastronomía															
	Recreativa															
	Espacios públicos															
	Salud															
	Comercio															
	Educación															
	Deporte															
	Cultura															
Agricultura urbana																
Zona Residencial Intermedio	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Servicios básicos															
	Gastronomía															
	Recreativa															
	Espacios públicos															
	Salud															
	Comercio															
	Educación															
	Deporte															
	Cultura															
Parqueo																
Agricultura urbana																

Prohibido - Pro	Permisible - Per	Restringido - Res	Preferente - Pre	Obligatorio - Obl
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------

Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
		Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona Residencial Periférica	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
	Parqueo														
Zona Nuevo Desarrollo	Agricultura urbana	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Residencial														
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
Parqueo															
Agricultura urbana															

Prohibido - Pro	Permisible - Per	Restringido - Res	Preferente - Pre	Obligatorio - Obl
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------

		Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona de Producción	Servicios básicos	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Res	Res	Res	Res	Res	Res
	Gastronomía														
	Salud														
	Comercio														
	Parqueo														
	Agricultura urbana														

6.4 Tipologías urbanísticas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica, espaciada entre sí conforme a normativas establecidas y rodeadas de amplios espacios abiertos, predominio de aceras con o sin parterres, áreas verdes.



Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica, aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas en la retícula urbana, generalmente ahí ausencia de jardín y parterre



Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, las manzanas son semicerradas, aparecen pasillos laterales y de fondo, predomina el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida

