

REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO CUETO



2020



EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Esp. Mailen Rodríguez

Esp. Reynier Vicet Urgelles

REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Arq. Isidoro Lores García.

Esp. Reynier Vicet Urgelles.

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.



ÍNDICE

Antecedentes históricos.....	3
Las Regulaciones Urbanas y el PGOTU.....	4
Capítulo 1: Descripción del territorio.....	6
Capítulo 2: Caracterización de las regulaciones.....	16
Capítulo 3: Regulaciones generales de intervención territorial y urbana.....	21
Capítulo 4: Regulaciones específicas.....	43
Capítulo 5: Procedimientos.....	117
Capítulo 6: Tablas y normas gráficas.....	121
Capítulo 7: Glosario de términos.....	131

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.

Asentamiento urbano Cueto:

Al constituirse la república en 1901 el lugar que hoy ocupa el asentamiento urbano Cueto era un asentamiento llamado Jagüeyes. Su población dispersa se dedicaba a la extracción de madera. En 1902 se inician los estudios para la construcción del ramal del ferrocarril Alto Cedro-Antilla, lo que produce fuentes inmigraciones en busca de empleo y el asentamiento cambia su nombre por el del Número Tres. No es hasta el 1912 en que se le comienza a conocer con el actual nombre y para esta fecha ya el lugar mantenía una actividad comercial fuerte, constituyendo su economía fundamental, donde los mayores movimientos se realizaban hacia la provincia de Santiago de Cuba. La comunicación con Holguín era prácticamente nula pues solo existía un camino o terraplén prácticamente intransitable. Con la construcción de la vía Holguín-Mayarí a finales de los años 40 se fortalece el vínculo con la Provincia de Santiago de Cuba y los municipios del Este, convirtiéndose esta en la vía fundamental del pueblo, pues lo atraviesa de Oeste a Este, a lo largo de la cual se comienzan a concentrar servicios y comercios que afianzan el carácter comercial, convirtiéndose en una ciudad de paso.

Asentamiento urbano Marcané:

Entre 1908 y 1909 la compañía American Sugar Fruit Company intentó usurpar tierras a sus verdaderos dueños, cuyos propietarios eran los descendientes del Conde Duany. Esta familia puso un pleito judicial en contra de este monopolio en los tribunales de Santiago de Cuba y para que los defendieran en el juicio contrataron los servicios del ilustre abogado santiaguero Luís Fernando de Marcané. Este letrado logra aportar pruebas importantes y realiza una defensa brillante a favor de los intereses Duany, por lo que el tribunal falló a su favor, ganando así el juicio.

En ese último año los descendientes del Conde Duany venden estas tierras a la Indian Sugar Company, la cual construye el central. Para reconocer y homenajear la aptitud asumida y el rol desempeñado por el ilustre abogado santiaguero, se decide en el año 1910 otorgarle el nombre de Marcané a esta localidad que comenzaba a fomentarse.

Asentamiento urbano Alto Cedro:

El asentamiento surge como asentamiento en el año 1902, sus primeros pobladores fueron inmigrantes españoles, los mismo formaron una compañía a raíz de la construcción del ferrocarril central Santiago- Habana. Los trabajadores que se encargaban de la labor vivían en barracas construidas por la propia compañía, es decir no poseían hogar propio, las 10 viviendas existentes eran propiedad de los dueños de dicha compañía asentada. En 1910 comienza la construcción del ramal de Antilla. El asentamiento no contaba en esa época con trazado vial, existían guardarrayas por donde se trasladaban las personas que comenzaban habitar el asentamiento, la única vía de comunicación posible con el exterior era la línea de ferrocarril, estos primeros habitantes realizaban labores en el central Loynaz Hechavarría fundamentalmente.

Asentamiento urbano Birán:

El asentamiento Birán se localiza al Sureste del municipio Cueto, limita al Norte con la Empresa Pecuaria 6 de Agosto, al Sur con el Río Nipe y finca particular de Valentín Guevara, al Este y al Oeste con la Empresa Pecuaria 6 de Agosto. Su extensión territorial es de 78,06 Há. Este asentamiento es un pueblo nuevo que se comenzó a construir en el año 1967, con el objetivo inicial de otorgarle viviendas a los trabajadores del Plan Pecuario 6 de Agosto, esta idea en ese momento no se consolida, pues aparejado a esta se había comenzado a construir la

presa Sabanilla y era preciso trasladar las familias de los barrios Birán 5, La Bomba, Fonts, Santa Elena, que serían según los planes futuros afectados por dicha inversión, por lo tanto a partir de ese momento es cuando se decide continuar con la construcción para otorgarles las viviendas a estos afectados. Esta inversión culmina en el año 1969 y es precisamente en este momento que comienzan a trasladarse allí los primeros pobladores. Debemos destacar que el barrio Evia Norte existió siempre como asentamiento poblacional, pero Evia Sur comienza a formarse en el año 1984.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización del asentamiento, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

Una vez determinadas las zonas y sectores que conforman el asentamiento se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el asentamiento.

Posteriormente a cada sector se le define la delimitación y derrotero, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada uno de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas dominantes, a la acción constructiva que los determina y a la función o uso de suelo que predomine. En el caso de los sectores residenciales las regulaciones son de Intervención Urbana, mientras que para el resto son de tipo Especial.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes.

Además, se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

El modelo de ordenamiento urbano del asentamiento parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, donde se define el uso de las distintas áreas a partir del nivel de urbanización y de la vocación, uso y destino del suelo, determinando donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración del territorio, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo, en especial de las áreas centrales. Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana del asentamiento, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforma el asentamiento, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

A continuación, las principales determinaciones del PGOU y que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

En las áreas residenciales la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas.

La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad

complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para

este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.

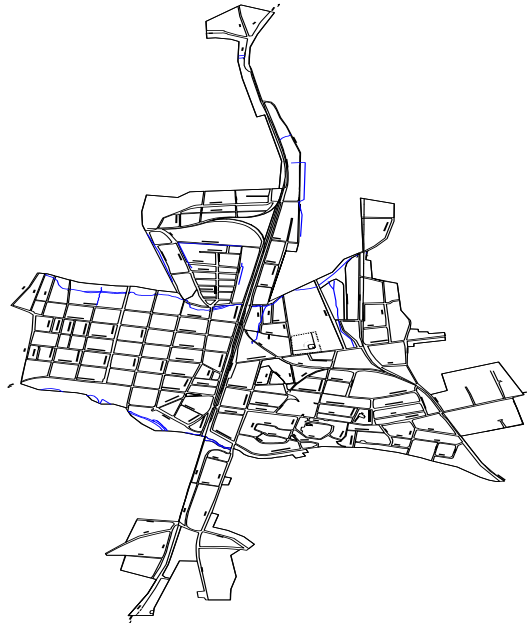
CAPÍTULO 1: DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO A REGULAR.

SECCIÓN PRIMERA

DERROTERO DE LOS ASENTAMIENTOS.

Asentamiento urbano Cueto:

El territorio que conforma el asentamiento urbano Cueto está delimitado por el siguiente derrotero: Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento, en el vértice Noroeste de la parcela de la vivienda de Noemí García, Pto. No 1 con rumbo Noreste prosigue por este lindero Norte hasta llegar al camino a Cuba 10 lo cruza y llega a los límites de propiedad de la vivienda de José Ferrer. Pto. No 2, seguimos por los límites de propiedad con rumbo Este y cruzamos el camino vecinal hasta llegar al FFCC. Pto. No 3, para continuar por este último con rumbo Sur, cruza la calle Luis Beltrán y hasta aproximadamente unos 250 mts un punto próximo a la entrada de la calle Jazmín, Pto. No 4, para girar 90 grados y en rumbo Este camina en línea recta hasta la mencionada calle, Pto No 5 recorriéndola en su totalidad hacia el Sur hasta llegar al límite Sureste de la Escuela Primaria Ruiz M. en su vértice Sureste Pto. No 6, continuamos bordeando estos límites hacia el Oeste por el lindero Sur de esta propiedad hasta la calle Renato Guitart. Pto. No 7, continua por esta vía para con rumbo Suroeste llegar al Arroyo Centeno. Pto. 8, Para seguir aguas abajo por el arroyo, cruza el ferrocarril a Centeno hasta llegar a la Avenida del Valle. Pto. 9, seguimos con rumbo Norte por la Avenida hasta llegar a su intercepción con una Guardarraya. Pto. No 10 para continuar rumbo Este hasta llegar al límite Noreste de la vivienda propiedad de Godofredo Leyva. Pto. No 11, seguimos los límites de propiedad de las viviendas, llegando a una calle sin nombre (se propuso como calle V), y recorriéndola rumbo al Sur-Suroeste hasta llegar nuevamente a la Avenida del Valle. Pto. No 12 caminamos por la Avenida rumbo al Sur hasta el límite Noroeste de las viviendas propiedad de Iban Proenza. Pto. No 13 bordeando los mismos por el Norte y con rumbo Este, llegamos al Vértice Noreste de esta propiedad Pto. No 14, para continuar hacia el Sur por todos los



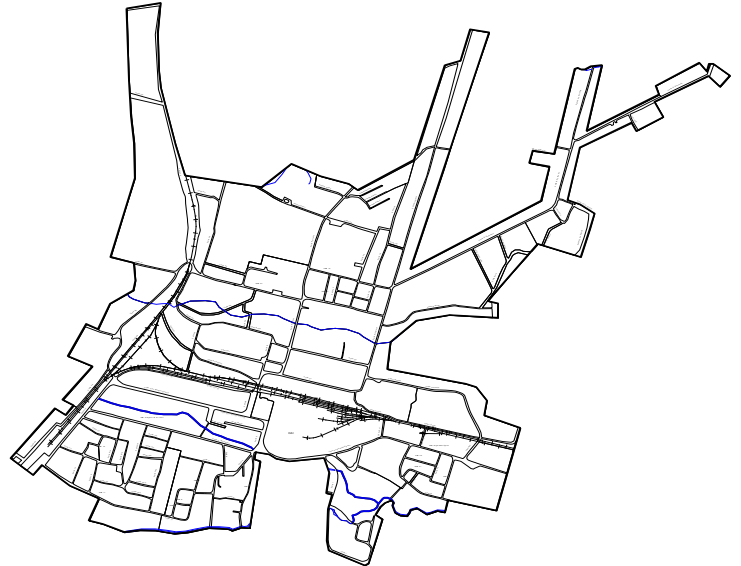
límites de propiedad de las viviendas hasta llegar al límite Sureste de la vivienda propiedad de Caridad García. Pto. No 15, continuamos rumbo al Este bordeando el límite Norte de la propiedad de José Rodríguez hasta su vértice Noreste. Pto. No 16 para seguir con rumbo Sur por todos los límites de propiedad hasta llegar a la vivienda de Abel García, por el Noroeste de esta propiedad Pto. 17 continuamos por lindero Norte rumbo al Este hasta encontrar la calle La Paz Pto No 18 continua por esta vía hasta la propiedad de Roberto Ricardo. Pto No 19 continua por el Norte de esta propiedad unos 40 Mts aproximados Pto No 20 continua por el fondo de las viviendas con rumbo Sur unos 40 Mts Pto No 21 gira al Este por el fondo de las viviendas de la calle Mártires del Granma hasta llegar a la vivienda propiedad de Jesús Martínez, en su vértice Noreste Pto No 22, recorremos por lateral Este de esta propiedad hacia el Sureste hasta interceptar la calle antes mencionada Pto .No 23 continuar con rumbo Noreste por esta vía hasta llegar al límite Noreste de la vivienda propiedad de Alexander Frances. Pto. No 24 seguimos con

rumbo Sureste por estos límites Pto 25 y luego al Suroeste por el Sur de las viviendas ubicadas en la calle M. Granma hasta los límites de esta propiedad de Basilio Suren. Pto. No 26 y continuar al Sureste hasta el límite Sureste de esta propiedad. Pto. No 27. Bordeamos estos límites al Suroeste hasta interceptar la calle La Paz. Pto No. 28 para recorrer esta última con rumbo al Sureste y llegar al límite de propiedad de la vivienda de Roberto Ruíz. Pto No. 29 seguimos por estos límites hacia el Noreste y llegamos al límite Suroeste del Taller del CAN. Pto. No 30 para bordear los mismos hacia el Noroeste y Noreste. Pto 31, hasta llegar al límite de la EPP # 8. Pto No. 32, Recorremos estos límites al Noroeste Pto 33 continuando con rumbo Noreste Pto 34 hasta llegar a la carretera que va a Mayarí. Pto. No 35, para caminar por esta última, 30 mts al Suroeste hasta un punto próximos a los límites del CRASA. Pto No.36 para seguir con rumbo Sureste por estos límites para topar con el límite del autoconsumo UBPC Cuba 10 Pto 37 seguimos por esta guardarraya rumbo Suroeste hasta llegar al FFCC, que va a Ramón 2. Pto No 38 para caminar por este último aproximadamente 300 mts hacia el Suroeste hasta un Pto. Próximo a la caña de azúcar. Pto. No 39 para seguir al Noroeste de toda la guardarraya hasta llegar al límite de propiedad de la vivienda de Yolanda Castillo en la calle Mártires de Corintia. Pto. No 40 seguimos bordeando los límites de esta vivienda rumbo al Sureste, para luego caminar con rumbo Sureste por todos los límites de propiedad de las viviendas ubicadas en esta calle hasta llegar al arroyo Barajagua. Pto. No 41 y continuar aguas arriba hasta la calle 7ma. Pto. No 42 caminamos por esta calle rumbo al Suroeste hasta límite de propiedad de la vivienda de Enrique Rodríguez. en su vértice Noroeste Pto. No 43 con rumbo Sureste recorre el lateral Norte hasta su vértice Noreste Pto No 44 luego continua al Suroeste hasta el vértice Sureste de la parcela donde se encuentra la vivienda de Vladimir Pérez. Pto. No 45 y seguir rumbo al Noroeste por estos límites hasta topar la calle 7ma nuevamente. Pto No.

46 recorreremos esta calle hacia el Suroeste y llegamos al límite de propiedad de la parcela donde se encuentra la vivienda de Jorge L. Pérez en su vértice Noroeste Pto. No 47, para continuar bordeando con rumbo Sureste hasta el vértice Noreste de esta propiedad Pto No 48 luego gira al Suroeste hasta llegar al límite de la Esc. Primaria 26 de Julio. Pto. No 49. Caminamos rumbo al Sureste bordeando, los límites de propiedad de la vivienda ubicadas en la calle 11, hasta llegar a la propiedad de la vivienda de Rolando Roche por su vértice Noreste Pto No 50 toma por el lateral Este de esta propiedad cruza la calle 11 y se intercepta en calle 15. Pto. No 51, Para seguir con rumbo Oeste por la calle 15 y llegar al límite de propiedad de la vivienda de Yamilka Tamayo. Pto. No 52 Bordeamos estos límites hacia el Suroeste, hasta topar con el lindero de la Base de Transporte Escolar, Pto No 53 toma por este lindero con rumbo Este hasta unos 40 Mts aproximado Pto No 54 continua con un giro al Sureste por este lindero, pasa por la Base de Ómnibus, y Taller de Comunales hasta llegar al arroyo existente. Pto. No 55, seguimos por el arroyo rumbo al Suroeste, hasta llegar a Calle 7ma Pto 56, continuando por esta vía con rumbo Noroeste hasta llegar al antiguo Sector Militar Pto 57, continua con rumbo Oeste por el Sur de las viviendas con el frente a calle 7ma hasta unos 70 mts Pto No 58 gira rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas con el frente al Ferrocarril de Alto Cedro – Antilla continuando hasta el arroyo y límite de propiedad de la vivienda de Santiago Rodríguez. Pto. No 59, toma esta propiedad con rumbo Sur hasta su vértice Sureste Pto No 60 gira al Oeste por esta propiedad hasta vértice Suroeste Pto No 61 continua con rumbo Norte hasta topar nuevamente con el arroyo. Pto. No 62 caminamos por el arroyo con rumbo Suroeste hasta la línea del FFCC Alto Cedro – Antilla. Pto. No 63 para seguir por este rumbo Noreste más o menos 200 mts. Hasta un punto próximo al taller de Maquinaria de la UBPC Cueto 11. Pto. No 64, gira al Noroeste para cruzar la calle 14 y tomar límite Sur del taller hasta su vértice Suroeste Pto No 65 toma rumbo Noreste por

el Oeste de las instalaciones del Taller hasta topar con la calle 13. Pto. No 66, caminamos esta calle hacia el Noroeste hasta su intercepción con la calle 12 y una guardarraya. Pto. No 67, continuamos por la guardarraya (límite de la caña de azúcar), con rumbo Noreste hasta llegar a la calle 11. Pto. No 68, para recorrerla en dirección al Sureste hasta la línea de FFCC Alto Cedro – Antilla. Pto. No 69 seguimos por el FFCC, rumbo al Noreste hasta llegar al arroyo Barajagua. Pto. No 70 luego caminamos por el arroyo en dirección al Noroeste hasta la carretera que va a Holguín. Pto. No 71, seguimos por la carretera con rumbo al Noreste hasta llegar a los límites de la fábrica de calzado. Pto. No 72, con un giro al Oeste para tomar lindero Sur de esta Propiedad hasta su vértice Noroeste, Pto No 73 gira con rumbo Noreste pasando por los límites de propiedad de la Casa de Visita del PCC, hasta llegar a la calle O, para con el mismo rumbo recorrerla hasta su intercepción con la calle Camilo C. Pto. No 74, continuamos por esta última calle con rumbo Noroeste hasta llegar a la calle Q. Pto. No 75 para recorrer esta calle rumbo al Noreste hasta el Arroyo Centeno. Pto. No 76 caminamos todo el arroyo hacia el Sureste hasta la calle Rubén C. Pto. No 77, para luego seguir con rumbo al Noroeste por toda la calle hasta su final, donde se une con la calle N. Pto. No 78, y cruza en línea recta rumbo al Noroeste hasta su límite Suroeste de la propiedad de la vivienda de Roberto San Juan. Pto. No 79 Toma por el Oeste de esta propiedad hasta su vértice Noroeste Pto No 80 gira al Este por lindero Norte de esta propiedad hasta unos 50 Mts Pto No 81 toma rumbo Noreste para bordear las viviendas de la calle La Isabelita con rumbo Noreste hasta llegar al límite Noreste de la vivienda de Jorge Luis Arcalla Pto No 82 gira rumbo Norte por esta propiedad hasta su vértice Noroeste de la vivienda de Noralia Cutiño Pto No 83 gira al Este por lindero Norte hasta el vértice Noreste de la vivienda de Miguel López Pto No 84, gira rumbo Norte hasta llegar a la vivienda de Rolando Rodríguez, Pto No 85, para bordear por lateral Sur y Oeste de esta propiedad en dirección al Oeste y luego al

Norte para continuar en este último rumbo por todos los límites de propiedad de las viviendas y el límite de la caña – guardarraya hasta llegar al vértice Noroeste de la parcela de vivienda propiedad de Noemí García. Pto No 1, inicio del derrotero.



Asentamiento urbano Marcané:

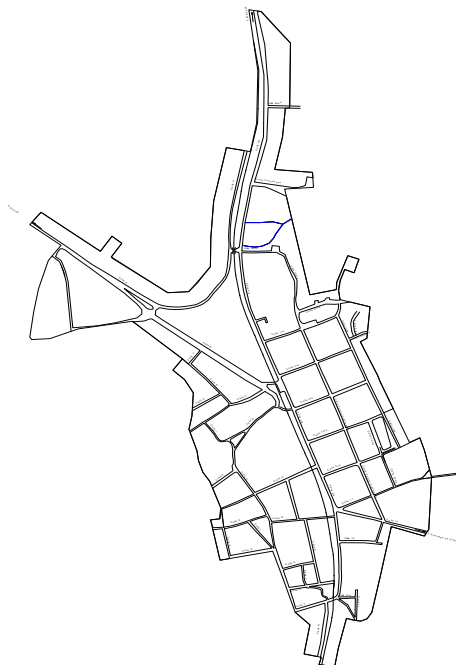
El territorio que conforma el asentamiento urbano Marcané está delimitado por el siguiente derrotero: Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento vértice Noroeste de la vivienda de Juana Blanco ubicada al Oeste de la vía férrea a Antilla Punto No. 1 toma rumbo Noreste por el Norte de esta vivienda hasta llegar a la vía férrea Punto No. 2 toma por esta vía férrea rumbo Sureste (SE) unos 200 m Punto No. 3 gira a la Esta toma la calle, cruza el terraplén a Cueto se intercepta en el arroyo Punto No. 4 continua por el arroyo con rumbo Noreste (NE) unos 140 m Punto No. 5 gira al Sureste (SE) pasando por el Norte del edificio multifamiliar hasta llegar a la calle al Este de este edificio Punto No, 6 toma rumbo Noreste (NE) paralelo al ultimo edificio hasta su vértice Noreste Punto No. 7 gira al Este hasta interceptar la calle 16 Punto No. 8 toma por esta vía al Noreste (NE) e inflexiona hasta el vértice Suroeste de la vivienda propiedad de Ángela Gamboa Punto No. 9 continua con rumbo Norte y Este por sus laterales Oeste y Norte respectivamente hasta interceptar la

Calle Progreso Punto No. 10 continua por esta vía rumbo Noreste (NE) hasta el vértice Noroeste de la vivienda propiedad de Gertrudis Mendoza Punto No. 11 gira rumbo Sureste por el Norte de esta vivienda unos 30 m Punto No. 12 continua con un giro al Suroeste por los fondos de las viviendas al Este de la calle Progreso hasta el fondo de la vivienda de Manuel Oropeza Punto No. 13 gira al Norte por los fondos de las viviendas con el frente a la calle Rogelio Quevedo hasta llegar a su vértice Noroeste donde se encuentra la vivienda propiedad de Juana Zamora ubicada al Oeste del camino que va a Ramón Uno Punto No. 14 gira por el Norte de esta vivienda hasta interceptar el camino Punto No. 15 gira al Suroeste por esta vía hasta llegar a los limites de propiedad de Erlay Aguilera Punto No, 16 gira al Este por el Norte hasta su vértice Noreste Punto No. 17 continua por los fondos de las viviendas al Este del camino hasta llegar a la calle Rogelio Quevedo Punto No, 18 toma por este camino con rumbo Noreste hasta la vivienda de William Murillo Punto No. 19 gira al Noroeste (NO) por su lateral Oeste, luego gira al Noreste por el lateral Norte hasta llegar a la vivienda de Lucía Luna en su vértice Noreste Punto No. 20 pasa por el Este de esta vivienda con rumbo Sureste hasta llegar al camino Punto No. 21 continua por este camino 10 m aproximados con rumbo Noreste. Hasta llegar al Noreste de la vivienda de Gaspar Matos Punto No. 22 gira al Sureste por el lado Este de esta vivienda, la bordea por el Sur con rumbo Suroeste y luego por el Oeste con rumbo Noroeste hasta llegar nuevamente al camino Punto No. 23 toma por este camino con rumbo Suroeste hasta llegar al lindero Este de la vivienda de Frank Laffita Punto No. 24 toma por este lindero, luego al Sur y posteriormente al Oeste hasta llegar a la propiedad de Julián Aguilar Punto No. 25, gira al Suroeste por el Sur de esta propiedad y por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Rogelio Quevedo hasta llegar a la propiedad de Manuel Cardet Punto No. 26 luego gira al Suroeste por el fondo de las viviendas hasta llegar al camino Punto No. 27 continua en

línea recta con rumbo Noroeste hasta el vértice Noreste de la propiedad de Salvador Batista Punto No. 28 gira al Suroeste hasta intercepción Calle Oriente Punto No. 29 gira al Este por esta vía hasta llegar al vértice Noreste de la propiedad de Victoriano Batista Punto No. 30 gira al Sur por el lateral Este de esta propiedad luego toma rumbo al Oeste por los fondos de las viviendas con el frente a la Calle Oriente pasa por el Sur de la vivienda de Felipe Quevedo hasta llegar al arroyo Punto No. 31 lo cruza y coge rumbo Sur hasta llegar a la vivienda de Mireya Laffita Punto No. 32 gira al Este por los fondos de las viviendas al frente de la calle Libertad hasta llegar al vértice Noroeste del limite del cementerio Punto No. 33 continua por el lateral Norte del cementerio rumbo Sureste hasta el vértice Noreste punto No. 34 gira con rumbo Suroeste por el lateral Este del cementerio cruza la calle, luego el ferrocarril pasa por el Este de la vivienda de Caridad Placido hasta llegar a la calle A Rodríguez Punto No. 35 continua con el mismo rumbo cruza esta calle y toma lindero Este del Taller CXI del MINAZ con rumbo Noroeste hasta llegar a la Calle M Punto No. 36 toma por esta calle con el mismo rumbo hasta llegar a la vivienda de Yorelsis Pérez Punto No. 37 gira al Sur hasta el fondo de esta vivienda unos 25 m hasta llegar al arroyo Punto No. 38 gira al Oeste hasta llegar al frente de la vivienda de Roberto Domínguez Punto No. 39 cruza el arroyo con rumbo Suroeste hasta vértice el Noroeste de la propiedad de Oscar Batista Punto No. 40 toma por el norte de la vivienda con rumbo Este y luego por Este de la vivienda con rumbo Suroeste pasa por el lateral Este de la vivienda de Marina Proenza hasta llegar a la prolongación de Calle I Punto No. 41 continua por esta Calle I con sus respectivas inflexiones al Suroeste y luego al Noroeste hasta llegar a la vivienda de Osmaida Gutiérrez Punto No. 42 gira al Oeste por el Sur de esta vivienda luego al Norte por el Oeste de la vivienda y continua por el fondo de las viviendas con el frente a Calle I hasta llegar al fondo de la vivienda de Yanelis Turcás Punto No. 43 con el mismo rumbo Norte cruza el arroyo hasta llegar a la

intercepción de Calle I con Calle Ángel Rodríguez Punto No. 44 toma por esta vía con rumbo Oeste hasta llegar a la Calle A Punto No. 45 toma por esta vía con rumbo Sur y luego Sureste unos 50 m Punto No. 46 con rumbo Suroeste bordea las viviendas con el frente a Calle A por su lado Este hasta llegar al arroyo Punto 47 con rumbo Noroeste toma por el arroyo luego por el fondo de las viviendas con el frente a Calle 11 hasta llegar a topar a la Calle 14 Punto No. 48, gira por el lado Este de la calle con rumbo Noroeste hasta llegar a la carretera Alto Cedro Punto No. 49, toma por esta vía con rumbo Suroeste hasta llegar frente a la parcela donde se encuentra la vivienda de Lelis del Toro Punto No. 50, gira al Noreste por el fondo de las viviendas con el frente del ferrocarril hasta llegar al fondo de la vivienda de Dalia Mejias Punto No. 51, sigue por el mismo rumbo, cruza el arroyo y sigue por el fondo de las viviendas existentes hasta llegar al Sur de la Base de Transporte Agropecuario Punto No. 52 gira al Noroeste por el Sur de esta propiedad luego por el Oeste con rumbo Noreste hasta llegar a la vivienda propiedad de Rafael Domínguez en su vértice Sureste Punto No. 53, para bordearla primero por el Oeste y luego por el Norte hasta la

intercepción del camino y su vértice Noroeste de esta propiedad Punto 54 continúa por este camino con rumbo Sureste (SE) hasta la



parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Antonio Núñez Punto No. 55 gira rumbo Noreste por el fondo de esta vivienda y las demás con el frente a Calle 28 hasta llegar a la vía y vivienda de Yakelin Cardet Punto No. 56, toma por esta vía con rumbo Noroeste hasta la parcela donde se encuentra la vivienda de Margot Cardet en su vértice Suroeste Punto No. 57 con rumbo Noreste pasa por el Oeste de esta vivienda y por el fondo de las demás viviendas con el frente a vía hasta llegar al fondo de la vivienda de Juana Blanco en el vértice Noroeste de esta vivienda Punto no. 1 inicio de derrotero.

Asentamiento urbano Alto Cedro:

El territorio que conforma el asentamiento urbano Alto Cedro está delimitado por el siguiente derrotero: Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento en la intersección de calle 4ta con Carretera de Cueto a Palma Soriano. Punto No 1, continua por esta vía rumbo Este, hasta llegar frente vértice Oeste de la propiedad Mercedes Concepción Punto No 2, prosigue tomando el lindero Este, de esta propiedad con rumbo Sureste (SE) y Continúan por todos los límites del fondo de las viviendas ubicadas en esta calle 4ta aproximadamente unos 170 metros donde se intercepta en la vía sin nombre. Punto No 3, tomar rumbo Oeste unos 20 mts por esta vía. Pto. No 4, continúa rumbo Sureste (SE) por el fondo de las viviendas en el puente a la calle 4ta hasta llegar al vértice Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Leonis Nápoles. Pto. No 5, Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Ángel Fidalgo hasta llegar al camino vecinal. Pto. No 6, cruza el camino y con rumbo Sureste (SE) pasa por el lateral derecho Este de la vivienda propiedad de Elva Figueroa hasta aproximadamente a 18 mts del vértice Sureste (SE) de esta vivienda que se intercepta en calle 2da. Pto. No 7, prosigue por esta calle con rumbo Suroeste (SW) hasta llegar por esta vía unos 70 mts. Pto. No 8, gira al Sur por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a las viviendas con el frente a la

calle sin nombre. Pto. No 9 gira al este por el fondo de estas viviendas hasta interceptarse en la vía. Pto. No 10, continúa por el lateral Este hasta llegar a la parcela donde se encuentra la vivienda de José R. Domínguez. Pto. 11, gira con rumbo Noreste (NE) por el lateral izquierdo de la vivienda hasta aproximadamente 35mts. Pto. 12, con un ángulo de 90 grados y en línea recta con rumbo Sureste (SE) pasa por el Este de la vivienda de José Moreno Almaguer. Pto. No 13, gira rumbo Suroeste (SW) unos 35 mts aproximadamente hasta interceptarse en la calle 2da. Pto. No 14 continúa por esta vía rumbo Sur unos 110 mts hasta llegar al límite de la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Ania Silva. Pto. No 15, bordea esta propiedad con rumbo Noreste (NE) pasa al norte de vivienda de Luis Carvallo Rivas hasta llegar al límite Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Pavel García. Pto. No 16, continúa con rumbo Sureste (SE) por el lateral derecho y de las viviendas existentes chapita y Rafael Acosta hasta llegar a la vía prolongación de la calle 3ra. Pto. No 17, tomas por esta vía con rumbo oeste hasta frente a la casa de Nancy Vargas por el lateral sur. Pto. No 18, gira al sur por el fondo de las viviendas hasta interceptarse en calle 9na. Pto. No 19, tomas al Este por esta vía aproximadamente 40 mts. Pto. No 20, prosigue rumbo Sur por el fondo de las viviendas hasta la vivienda propiedad de Gilberto Silva, por su lateral Este. Pto. No 21 continúa con rumbo Suroeste hasta la propiedad de Carlos Palacios Lahera calle 13. Pto. No 22, prosigue por esta vía 95 mts rumbo Noroeste hasta el fondo de vivienda de María Reyes por su lateral Este. Pto. No 23, continúa con rumbo Sureste (SE) por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Camilo Cienfuegos y al Este de la vía hasta aproximadamente 130 mts hasta la calle 17. Pto. 24 con un giro de 90 grados cruza la calle C. Cienfuegos y tomas la calle 17 hasta el Sureste (SE) de la vivienda de Xiomara Mustelier con rumbo Oeste. Pto. No 25, gira al sur por el fondo de las viviendas al Este de la vía del ferrocarril hasta la propiedad de Doralkis Pérez por su vértice Sureste (SE).

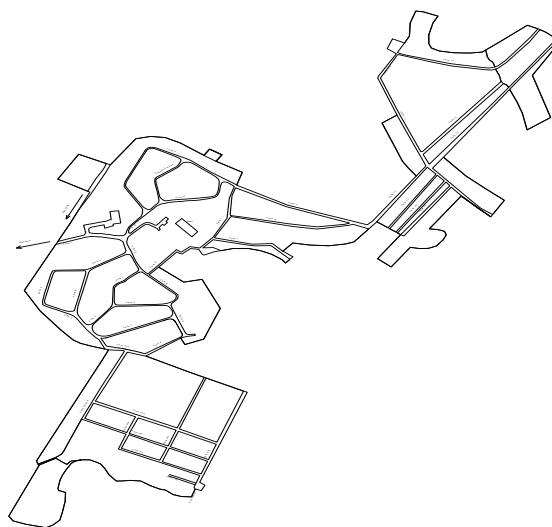
Pto. No 26, gira rumbo Noroeste (NW) por el lateral sur de esta vivienda hasta interceptarse en la vía férrea. Pto. No 27 continúa por esta vía rumbo norte 25 mts. Pto. No 28, con un giro de 90 grados y rumbo al Noroeste pasa por el lateral sur de la vivienda de Israel Oliva hasta unos 43 mts al Suroeste (SW) de esta vivienda. Pto. 29, realiza un giro al Noroeste por el sur de esta misma vía hasta la intersección en arroyo. Pto. No 30, continúa hasta topar en la calle C. Pto. No 31, continúa por esta vía con rumbo Suroeste, Pto. No 32, gira al Oeste hasta topar en calle L continuando con el mismo rumbo por esta vía pasa próximo a la vivienda de Oreste Ramayo hasta llegar al final de la calle. Pto. No 33 gira al Noroeste por el sur de las viviendas 80 mts aproximadamente. Pto. No 34 Luego pasa con rumbo Noreste por el Norte de las viviendas hasta llegar a calle M. Pto. No 35 con un giro al Noroeste continúa por vía al Oeste de calle C, al final de calle M hasta calle P. Final. Pto. No 36, con el mismo rumbo llegar hasta el final de calle F. Pto. No 37, prosigue con rumbo Noroeste hasta llegar aproximadamente a 145mts. Pto. No 38, con un ángulo de 90 grados gira al Noreste (NE) unos 80 mts hasta llegar al fondo de las viviendas con el frente a calle E. Pto. No 39, gira con un rumbo al Noreste por el fondo de las viviendas con frente a la calle E, hasta interceptarse en cerca perimetral de la ESBU Urbano Tamayo. Pto. No 40, continúa bordeando por el lateral Este de la ESBU, con rumbo Suroeste hasta vértice con lateral Sur. Pto. No 41, continúa por todo el lateral Sur con rumbo Oeste hasta llegar al vértice Suroeste. Pto. No 42, continúa paralelo a 20 mts de la vía a la ESBU con rumbo Noreste (NE) hasta llegar a la antigua vía férrea que va a Cacocun. Pto. No 43, continúa tomando dicha vía férrea con rumbo Noroeste hasta llegar aproximadamente a 86 mts, frente a la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Diego Guerrero. Pto. No 44, con rumbo Noreste (NE) y con un ángulo de 90 grados prosigue en línea recta intercepta la calle A, la cruza y luego pasa por el lateral izquierdo y Oeste de las viviendas de Diego

Guerrero hasta llegar al Noreste (NE) de esta vivienda a unos 60 metros aproximados. Pto. No 45, continúa bordeando los límites de las viviendas de la calle A con rumbo Sureste (SE) y sus respectivas inflexiones hasta llegar a la vivienda en su extremo Noreste de la vivienda que está ubicada al Noroeste de la vivienda de Rafael Ofarril. Pto. No 46, gira al Noreste pasa por el lateral de la vivienda hasta interceptarse en calle A. Pto. No 47 continúa con rumbo Noroeste por esta calle A y recorrer unos 140 mts de la intersección con calle 4ta con Carretera de Cueto a Palma Soriano Pto No1 Inicio del derrotero.

Asentamiento urbano Birán:

El territorio que conforma el asentamiento urbano Birán está delimitado por el siguiente derrotero: Parte de un punto situado al Noreste del asentamiento Noroeste de la vivienda propiedad de Neida Pérez (Pto No 1) continua con rumbo Sureste por el fondo de las viviendas existentes al Norte de la calle 13 con sus respectivas inflexiones hasta llegar al río (Pto No 2) cruza este con rumbo Noreste para seguir bordeando los límites de propiedad por el fondo de las viviendas hasta el límite Noroeste de la vivienda propiedad de Julio Cesar Ramírez (Pto No 3) prosigue con rumbo Este por el Norte de esta propiedad cruza el camino pasa por el Norte de la propiedad de Bernardino Vargas hasta llegar al camino vecinal y lo cruza hasta senda Este (Pto No 4) tomando con rumbo Suroeste unos 45.0 Mts hasta llegar a los límites de propiedad de Juan Peña en su vértice Noroeste (Pto No 5) con rumbo Sureste (SE) continua por su lateral Norte y viviendas existentes hasta la vivienda propiedad de Miguel Alberteri Pto No 6 continua por el lateral Sur con rumbo Suroeste hasta llegar al río Pto No 7 seguimos por el río hacia el Noroeste hasta el cruce de un camino vecinal Pto No 8 caminamos hacia el Suroeste 185 Mts por este camino, hasta llegar a un punto próximo al límite de propiedad de la vivienda de Jesús Rodríguez Pto No 9 continua rumbo Sureste Bordeando los límites de propiedad por el fondo de las viviendas existentes al Norte de la vía al Naranja hasta

el límite Noreste de la vivienda propiedad de Miriam León Pto No10 Toma lindero este hasta intercepción con Arroyo Naranja. Pto. 11, seguimos por el camino rumbo al Oeste aproximadamente 70mts, hasta llegar a los límites de la vivienda propiedad de Antonio Hastie, Pto. 12, para bordearlos al Sureste y seguir por todos los límites de fondo de las viviendas en este mismo rumbo hasta el límite Sureste de la vivienda propiedad de Alfredo Albereri Pto. 13 caminamos por estos límites hacia el Oeste hasta el camino vecinal. Pto.14 Para seguir por el Oeste unos 85mts hacia el Noreste y llegar al camino. Pto. 15 con rumbo Oeste unos 50 Mts, nos lleva a un nuevo camino. Pto. 16 Recorremos



este último camino hacia el Suroeste unos 80mts. Y llegamos al límite Sureste de la propiedad de Alexis Gómez, Pto. 17 Bordea las viviendas existentes con el mismo rumbo Sureste por los linderos a unos 90mts. Pto.18 continúa con rumbo Sureste hasta llegar al límite de propiedad y pasa al Sureste de la vivienda de Rubiel Gómez hasta camino vecinal. Pto. 19 seguimos por el camino unos 40 mts rumbo al Sureste hasta frente a los límites de propiedad de la vivienda Nidia Domínguez. Pto. 20 cruza el vial y toma lindero Oeste de esta propiedad hasta vértice Suroeste. Pto. 21 continúa por el fondo de las viviendas con sus respectivas inflexiones hasta llegar al límite de propiedad por el Suroeste de la vivienda de Norge Gómez Rodríguez y el camino vecinal. Pto. 22 Seguimos por el camino vecinal hacia el

Sureste a unos 75 mts. Hasta los límites de la farmacia y el laboratorio por el Norte Pto. 23 bordea estos límites con rumbo Sureste hasta propiedad de Efraín Noris por su lindero Norte Pto. 24 Gira al Noroeste hasta el vértice al Norte de la Cancha. Pto. 25, para luego bordear la cancha de Baloncesto por el Noreste hasta vértice Este. Pto. 26, gira al Noreste 40 mts para llegar al límite por el Norte de la vivienda propiedad de Daniel Díaz. Pto. 27 Continuamos por el límite Este de esta vivienda y de la vivienda de Victorino Lías Rodríguez, bordea por lateral Sur con rumbo Suroeste para llegar a un camino vecinal. Pto. 28, caminamos aproximadamente 100 mts con rumbo Suroeste por el camino para topar con otro camino que va a la recría. Pto. 29 caminando con rumbo Suroeste unos 60 mts hasta llegar a un nuevo camino que va a sabanilla. Pto. 30, para continuar este rumbo al Suroeste aproximadamente 215 mts y llegar al límite Noroeste de la vivienda propiedad de Niovis Magaña. Pto. 31 toma al Este por el Norte de esta propiedad hasta vértice con lindero Este. Pto. 32 gira al Suroeste y paralelo al camino a Sabanilla 23 mts. Pto. 33 gira al Oeste cruzando al camino que va a Sabanilla y continuando por los límites de fondo de las viviendas hasta llegar a la vivienda de Rufino Sama por su lateral Sur. Pto. 34 con el mismo rumbo y en línea recta recorre 30 mts Pto. 35, con un ángulo 90 grados y el mismo rumbo y aproximadamente 20 mts llega al río Nipe. Pto. 36. toma por el río por el Suroeste hasta topar con los límites de propiedad de la vivienda de Mayelin Guevara Carrales por el Sureste ubicado en la calle Estadio. Pto.37, caminar por este rumbo al Oeste hasta llegar a la calle Estadio. Pto. 38, seguimos por la calle antes mencionada rumbo al Noreste unos 145 mts hasta topar los límites de propiedad por el Sureste de la vivienda propiedad de Arnoldo Peña. Pto.39, hasta su vértice Oeste. Pto. 40, continua por el lateral y fondo de las viviendas existentes al Oeste de la calle Estadio rumbo al Noreste hasta

topar con el camino que va a la Recría. Pto. 41, continuamos por este camino rumbo al Noroeste uno 185 mts hasta llegar al límite Sureste de las oficinas del Distrito Pecuario. Pto. 42 rumbo Oeste por el límite Sur del Distrito Pecuario hasta vértice con el lindero Oeste. Pto. 43. gira al Noreste por el lindero Oeste hasta topar el camino. Pto. 44 continúo por este al Noreste con sus inflexiones con el camino que va a Birán Uno. Pto. 45. recorreremos por este camino unos 120 mts al Noroeste. Pto. 46 luego 100 mts al Este para llegar al límite Suroeste de la propiedad de la vivienda de Ariel Almenárez. Pto. 47 toma lateral Oeste con rumbo Norte hasta llegar al lateral Norte. Pto. 48, toma por este lateral y continua por los límites de propiedad de la vivienda de Josefa Quintana hasta su vértice Noreste. Pto. 49, continua por lateral Este y rumbo Sur hasta llegar al camino nuevamente. Pto. 50 caminamos 80 mts por el camino rumbo al Este hasta topar con un camino vecinal. Pto. 51 seguir por este último 25 mts al Sureste hasta llegar al límite de propiedad de la vivienda de Olimpio Ricardo. Pto. 52 donde se intercepta con un camino vecinal, continuamos por este camino con rumbo Sureste unos 235 mts hasta llegar a otro camino vecinal. Pto. 53 que con rumbo Noreste y en 174 mts nos lleva o los límites por el Suroeste de la vivienda propiedad de José Castro Pto. 54 Seguimos bordeando los límites de propiedad de este y de todas las viviendas rumbo Noroeste por el fondo hasta el límite Suroeste de la vivienda propiedad de Magalis Vargas. Pto. 55, sigue con igual rumbo por el fondo de las viviendas hasta el vértice Suroeste de la vivienda de Ramón Miranda Pto 56, continuamos por otro con ese mismo rumbo 65 mts hasta llegar al límite Sureste de la vivienda de Orbelis Cuevas. Pto 57, gira al Noroeste por el Sur de la vivienda hasta vértice Suroeste. Pto. 58 prosigue por lateral Oeste hasta vértice Noroeste. Pto 59 gira por camino que nos lleva a la vivienda de Neida Pérez. Pto. 60, continua por este camino al norte hasta el punto 1 inicial.

SECCIÓN SEGUNDA

CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR

Asentamiento urbano Cueto:

Abarca un área de 3.36 Km² lo cual representa el 7,4 % del territorio de la provincia. Lo rodean dos ríos: Arroyo Centeno y Río Barajagua. Cuenta con una población total de 13 389 habitantes y 4 577 viviendas. Posee una posición privilegiada en cuanto a las vías de comunicación, pues constituye el eje vial donde convergen vías de carácter nacional, aunque presenta problemas funcionales y conflictos viales por el paso del ferrocarril Alto Cedro – Antilla, que divide a la ciudad en dos zonas, y la carretera Holguín – Mayarí por el flujo de transportación. El centro del asentamiento se caracteriza por la concentración de actividades comerciales, gastronómicas, culturales, recreativas, administrativas y otros servicios, teniendo un carácter poli funcional.

Asentamiento urbano Marcané.

Abarca un área de 1.58 Km². Cuenta con una población total de 6 260 habitantes y 2 301 viviendas. Se ubica al Suroeste del municipio y al Sur de la cabecera municipal, separada de la misma a 8 Km, encontrándose vinculado con esta por medio del ferrocarril Alto Cedro-Antilla y como acceso principal la carretera Caballería-Santiago de Cuba. Se encuentra dividido en su parte central por la vía férrea del MINAZ en dirección Este-Oeste, por la cual circulan los trenes que funcionan en la industria. Su base económica fundamental es la industria azucarera representada por el CAI Loynaz Hechavarría.

Asentamiento urbano Alto Cedro.

Abarca un área de 0.72 Km². Posee una posición privilegiada en cuanto a vías de comunicación, pues constituye el eje vial por donde convergen vías de carácter nacional como Holguín –Santiago de Cuba, Camagüey, Ciudad de la Habana entre otros, aunque debemos destacar que presenta problemas funcionales y conflictos viales provocados por el paso del ferrocarril Alto

Cedro – Antilla, que divide el asentamiento en dos zonas. Cuenta con una población de 1 630 habitantes y 579 viviendas. La topografía predominante es llana. Las instalaciones de servicios existentes en el asentamiento se encuentran dispersas por el territorio, razón por la que no posee un centro tradicional de servicios. La base económica fundamental lo constituye la agricultura cañera, teniendo gran parte de sus trabajadores vinculados a la Empresa azucarera Julio Antonio Mella de la provincia Santiago de Cuba.

Asentamiento urbano Birán.

Abarca un área de 0.46 Km². La topografía predominante es llana. Cuenta con una población de 1 788 habitantes y 598 viviendas. Aunque el asentamiento no cuenta con un Centro de Servicios como tal, si posee un área con animación diurna, donde se localiza el Centro Comercial, con instalaciones como son: Cafetería de Alimentos ligeros, Tienda de productos industriales, Campo de tiro, Correos, Casa Comunal, Biblioteca, Punto de venta de la TRD, una Guarapera y Centro Telefónico Automatizado. La base económica fundamental lo constituyen los Servicios y el Plan Pecuario 6 de agosto.

SECCIÓN TERCERA

ZONAS Y SECTORES QUE CONFORMAN EL MUNICIPIO CUETO.

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones el municipio y los asentamientos urbanos quedan divididos en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a su clasificación y calificación del suelo:

- Zona de Suelo No Urbanizable (ZNU).
- Zona de Suelo Urbanizado (ZNU).
 - a) Zona Residencial (ZR).
 - b) Zona de Producción (ZP).
 - c) Zona de Parques y Áreas Verdes (ZPAV).
 - d) Zona de Centros (ZC).

CAPÍTULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES. SECCIÓN PRIMERA

REGULACIONES URBANÍSTICAS

Definición:

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

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo dejarán bien definido el modelo de ciudad o de territorio que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establecen los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Las regulaciones urbanas expresan condiciones urbanísticas fundamentadas y amparadas en normas y regulaciones nacionales que coadyuvan a controlar el proceso de transformación de un asentamiento urbano, a partir de los siguientes requisitos:

1. Incorporar las ordenanzas de construcción para las edificaciones de acuerdo a las características del territorio donde se ubique.
2. Tener la simplicidad requerida para su comprensión.

3. Limitar su carácter prohibitivo.
4. Ser objetivas y realistas.
5. Lograr que sean respetadas una vez aprobadas por las autoridades del Gobierno del municipio.

Otro de sus fines primordiales es el de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira.

Objetivos:

Los objetivos de las regulaciones urbanísticas para el asentamiento de Cueto son:

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- b) Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del asentamiento urbano de Cueto.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- d) Exigir a través de las Microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.
- e) reservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del asentamiento.
- f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido.
- g) Establecer que las decisiones de aprobación estén debidamente compatibilizadas con el Plan General,

los Planes Parciales, Especiales y estudios de detalles realizados.

Tiempo de vigencia:

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un periodo de 5 (cinco años). No obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario.

SECCIÓN SEGUNDA PREMISAS CONCEPTUALES

Líneas y premisas para la elaboración de las regulaciones:

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 expresada en:
 - La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.
 - El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.
 - La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.
 - La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
 - La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, avenidas, plazas y calles.
 - La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
- b) La identificación de una franja con mayor calificación urbana.
- c) 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.

- d) 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.
- e) La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios con accesibilidad peatonal.
- f) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.
- g) El desarrollo en altura que deberá producirse logrando la integración morfológica con la manzana y la trama, localizados como acentos que enriquezcan el perfil característico de la ciudad.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Los siguientes códigos y regulaciones son de carácter general y se aplican a todas las zonas objetos de regulación.

- Calidad del medio ambiente: Comprende Responsabilidad ambiental, Equidad social, Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos, Organización del territorio en función de la preservación de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas, Organización de los territorios que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos, Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos, Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas, Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización, Requisitos esenciales de uso del suelo, Protección de recursos agropecuarios, Normativa sobre

cementerios y vertederos, Paisaje de verde urbano, Niveles de cargas máximas admisibles en los territorios de interés turístico y paisajístico, Infraestructuras, Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje, Transporte, Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos, Edificaciones sustentables, Elementos arquitectónicos, Ventilación cruzada, Terrazas y azoteas de jardín y Huertos y agricultura urbana.

- Protección y preservación patrimonial: Comprende Zonas de protección.
- Usos de suelo: Se definirán los usos de suelo presentes en el asentamiento a regular, a saber: residencial, alojamiento, administración, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos (escuela primaria, consultorio y bodega), almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar-orden interior, agropecuarios, parqueos y especiales.
- Estructura urbana: Sobre la estructura de la manzana: Dimensión, forma, coeficiente de ocupación y utilización, dimensiones y características de las áreas libres interiores y forma y coeficiente de ocupación de la parcela. Sobre la disposición de la edificación de la parcela: Coeficiente de ocupación y utilización, tamaños máximos, mínimos y forma, dimensionamiento y características del espacio libre interior, profundidad edificable y cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones. Sobre la alineación de las edificaciones: primera y segunda línea de fachada, franja de jardín, franja de portal y pasillos laterales y de fondo. Sobre la infraestructura vial: dimensionamientos máximo y mínimo, secciones viales, presencia y

dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes. Sobre otras infraestructuras: Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requisitos higiénicos de ventilación e iluminación, dotación de servicios, características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico y conformación de corredores infraestructurales.

- Morfología urbana: Tipos y elementos de fachadas, mobiliario urbano y aspectos técnico-constructivos.

SECCIÓN CUARTA REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para cada una de las zonas y sectores tipológicos objetos de regulación.

SECCIÓN QUINTA PROCEDIMIENTOS

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.

SECCIÓN SEXTA TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

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.

SECCIÓN SÉPTIMA
GLOSARIO DE TÉRMINOS

Se establecen definiciones y conceptos sobre los términos utilizados en estas regulaciones,

los que han sido tomados de la legislación vigente.

SECCIÓN OCTAVA
ANEXOS

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

CAPÍTULO: 3

REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Artículo 1: Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas de intervención urbana en el capítulo IV, sintetizadas y graficadas en el Capítulo IV.

SECCIÓN PRIMERA MEDIO AMBIENTE.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 2: 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 de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 3: El medio ambiente construido satisfará las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

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

Artículo 4: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de los ríos Centenos y Barajagua, los que vierten sus aguas a los embalses de las presas de Nipe y la Bahía del mismo nombre, deben realizarse fuera del radio de 500 m alrededor de los mismos.

Artículo 5: Para la construcción de viviendas o instalaciones se dejará no menos de 100 m de la cota máxima de inundación de los ríos Centeno y Barajagua, en las zonas despobladas.

Artículo 6: Se protegerá la cuenca de ambos ríos de la construcción de nuevas viviendas por migraciones.

Artículo 7: Se protegerá la cuenca de ambos ríos del vertimiento de residuales sin tratamiento.

Protección de las aguas de la contaminación ambiental

Artículo 8: El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales en los ríos Centeno y Barajagua se evitará.

Artículo 9: Para la construcción de una fosa, la misma deberá estar situada a no menos de 5,00 m del fondo de la vivienda o aguas abajo de un pozo para el abasto de agua.

Artículo 10: Se permite la construcción de pozos para el consumo animal, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo podrá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,0 m aguas arriba de una letrina.

Protección del aire de la contaminación ambiental.

Artículo 11: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 12: 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.

Organización del territorio contra los procesos nocivos.

Artículo 13: Se aconseja desestimular la construcción de viviendas e instalaciones en la zona costera debido a la posibilidad de elevación del nivel del mar como consecuencia del cambio climático o la penetración del mar durante huracanes.

Artículo 14: Se aconseja desestimular la construcción de viviendas e instalaciones en los planos de inundación de los ríos y arroyos.

Artículo 15: Se aconseja desestimular la construcción de viviendas e instalaciones en los territorios ubicados aguas abajo de las presas y micropresas existentes.

Áreas verdes.

Artículo 16: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladora de los ríos y arroyos y en las elevaciones o zonas de pendientes fuertes.

Artículo 17: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 18: Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladora.

Protección del suelo en cuanto a erosión e inundación.

Artículo 19: La producción de cultivos de ciclo corto deberá realizarse en suelos con pendientes menores del 8% para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 20: La producción de cultivos en suelos con pendientes mayores del 8% deberán orientar los surcos en sentido de las curvas de nivel para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 21: Las excavaciones por personas naturales en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas para la búsqueda de metales preciosos se evitarán.

Artículo 22: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 23: 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 24: 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.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 25: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOTU aprobado.

Artículo 26: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOTU aprobado.

Artículo 27: Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 28: Para el riego se evitará el agua de las redes de acueducto de la ciudad. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 29: No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 30: El PGOTU determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que la constituyen y establecen restricciones a la urbanización de este territorio, afín de proteger la capacidad agrológica de sus suelos.

Artículo 31: 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 32: En esta zona de producción agropecuaria existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 33: Se autorizarán las obras de conservación, reconstrucción y remodelación de las viviendas aisladas en esta zona agropecuaria, así como las unificaciones y las divisiones (desgloses), estas últimas de forma excepcional y según lo dispuesto en la Ley de la vivienda vigente.

Artículo 34: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, prohibiéndose la ampliación de instalaciones relacionadas con estos fines, sin la aprobación de la DMPF y otras autoridades competentes.

Artículo 35: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, etc. y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones para estas zonas agropecuarias.

Artículo 36: 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, con respecto a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

Cementerios y vertederos.

Artículo 37: Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubicarán a sotavento y a una distancia mayor de 500 m de la zona residencial.

Artículo 38: 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 39: Los vertederos estarán cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y los carros compactadores.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 40: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radiculares y foliares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 41: 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 42: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10.00 m anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 43: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

Territorios de interés turístico y paisajístico.

Artículo 44: Para la jardinería se empleará preferentemente la vegetación natural. Los árboles existentes deberán integrarse armónicamente a las edificaciones, evitando su tala indiscriminada.

Artículo 45: Los elementos destacados del relieve como rocas, desniveles, cavernas, cañadas y otros elementos notables deberán ser integrados a las edificaciones, evitando su modificación.

Artículo 46: La transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio estará sometida a restricciones territoriales y urbanísticas si se encuentran en zonas de significación para el turismo.

Infraestructura.

Artículo 47: No se permite la construcción de tomas de agua para uso social aguas abajo donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y zonas donde se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 48: Las conductoras de agua se colocaran alejadas de vertederos, zonas bajas de inundación y por debajo de edificaciones.

Artículo 49: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 50: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 220 Kv: A campo traviesa. Franja de seguridad: 40.0 m. Eje vial: 20.0 m.
- 110 Kv: 15.0 m

- 33 Kv: 3.70 m
- 13 Kv: 2.45 m

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 51: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 52: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 53: 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 54: 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, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Transporte.

Artículo 55: Las estaciones ferroviarias, bases de ómnibus, camiones y automóviles se ubicarán en la periferia de la ciudad y de forma desconcentrada, no permitiéndose la ampliación, reconstrucción o remodelación de las existentes dentro de la trama residencial.

Artículo 56: Las calles con longitud mayor de 100 m sin soluciones para el retorno en su extremo, no se podrán cerrar.

Artículo 57: Los registros de redes subterráneas se encontrarán al aire libre sin que el pavimento las oculte.

Artículo 58: se evitará dañar de cualquier modo las vías y cualquiera de sus componentes (defensas, barandas, cercas),

así como alterar su geometría y dimensiones, sin la autorización correspondiente de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 59: No se autoriza la extracción de tierra dentro de las fajas de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 60: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia, devolviendo su estado original.

Artículo 61: En las aceras no se podrán colocar señales, defensa de rieles u otro material lumínico, que impida la circulación peatonal y en casos excepcionales deben dejarse libres 0,90 m. Las señales de tránsito o lumínicos se colocarán en las paredes.

Artículo 62: Las áreas de juego infantiles y de descanso de la población no presentaran parqueos ni sus accesos mientras estos creen interferencias en ellas .

Artículo 63: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deberán ubicarse a más de 10.00 m de las intersecciones y a 30.00 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 64: Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables, debiendo cumplir con las regulaciones específicas de emita la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 65: Se preservará la franja de ampliación para las vías propuestas a ampliar, por lo que se establecen restricciones y sólo se autorizarán obras de conservación y excepcionalmente obras de reconstrucción y remodelación de edificaciones e instalaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen ampliaciones y afectaciones.

Artículo 66: 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 67: Para la realización de proyectos viales se tendrá presente que las secciones no pueden ser típicas y en algunos trazados no contar con aceras debido a lo estrecho y sinuoso de los mismos.

Prevención del delito mediante el diseño ambiental.

Artículo 68: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes 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.

Edificaciones sustentables.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 69: 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 70: Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o

más ventanas operables 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 71: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Diseño de microclimas.

Artículo 72: 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.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Zonas de protección.

Artículo 76: Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, con el objetivo de proteger y conservar el conjunto urbano. Se establece asimismo lo siguiente:

a) Dentro de los límites definidos para la Zona considerada de Valor Histórico - Cultural, toda acción urbanística o de carácter constructivo, deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su empobrecimiento, para respetar por tanto la condición de Zona de Protección.

Artículo 73: 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 74: 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.

Artículo 75: En la zona rural se admiten los corrales para la cría de animales. Los cuales se ubicarán en los patios de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

- b) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I deberá desarrollar funciones acordes con su importancia y jerarquía, de carácter social, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población, preferiblemente servicios e instalaciones de nivel de Ciudad.
- c) Las edificaciones del Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de Ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento. Igualmente desarrollarán funciones habitacionales de corresponder a dicha tipología.
- d) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de

Protección. En las últimas podrán admitirse, sólo en el caso de corresponder dicha instalación con la tipología original del inmueble diseñado al efecto.

- e) Las funciones administrativas, así como instalaciones estatales que ocupan edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando ocasionalmente así se requiera.

Grado de protección (I, II, III y IV).

Artículo 77: Se respetarán las disposiciones de protección patrimonial establecidas para las edificaciones con Grados de Protección II y IV.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 78: Estos mantendrán el carácter de sus funciones especializadas y su tipología arquitectónico-urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática. Para ellos se determina:

- a) La conservación y el mantenimiento de sus instalaciones, su uso y funciones actuales, y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en ellas.
- b) Deberán cumplirse, además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de alineaciones, jardines, parterres arbolados, cercados, pasillos y otras que le sean aplicables y que se articulan en este código.

SECCIÓN TERCERA USOS DE SUELO

Artículo 79: Para el suelo no urbanizable se permiten los siguientes usos:

- Suelos de categoría agroproductiva II:
Viandas, vegetales, hortalizas, granos y tabaco.
- Suelos de categoría agroproductiva III:

Pastos naturales y artificiales, viandas, hortalizas, granos, vegetales y otros cultivos.

- Suelos de categoría agroproductiva IV: Bosques, plantaciones, frutales, pastos naturales y artificiales, arroz, café y otros cultivos.
- Otros usos permitidos: Embalses, vías automotoras y ferroviarias, redes técnicas, militar y asentamientos rurales.

Artículo 80: Para el suelo urbanizado se definen los siguientes usos:

- Edificaciones: Viviendas, alojamiento, servicios básicos, salud, educación, comercio, gastronomía, administración, militar y orden público, cultura, religión, almacenes, talleres e industrias.
- Infraestructura: Vías automotores, vías férreas, garajes y parqueos, paradas de ómnibus, redes técnicas.
- Otros usos: Cementerios, vertederos, espacios públicos, áreas verdes, áreas deportivas y agricultura urbana.

Artículo 81: Se definen las siguientes categorías de uso del suelo.

- Obligatorio: Cuando el uso de suelo define la función principal que realiza una zona o sector del núcleo.
- Preferente: Cuando el uso de suelo es compatible con las funciones de varias zonas o sectores del núcleo, pero se prefiere que esté en una zona o sector específico.
- Permisible: Cuando el uso de suelo es compatible con las funciones de varias zonas o sectores del núcleo, pero no hay preferencia para que esté en una zona o sector específico.
- Restringido: Cuando el uso de suelo no es totalmente incompatible con la función de las zonas o sectores del núcleo y puede admitirse bajo condicionantes restrictivas.
- Prohibido: Cuando el uso de suelo es incompatible con la función principal de las zonas o sectores del núcleo

Artículo 82: Las regulaciones específicas definirán los usos del suelo por sus categorías de uso para cada zona o sector tipológico.

Artículo 83: Solo se permiten acciones constructivas a instalaciones compatibles con el uso predominante del reparto o zonas de viviendas.

Artículo 84: La construcción de obras o urbanización deberán cumplir con las dimensiones y características estéticas y volumétricas, parámetros y usos previstos en la microlocalización, licencia de obra o autorización entregada.

Artículo 85: Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare. El emplazamiento de estas casetas, tendrá que ser dentro del área de terreno de propiedad, ya sea la obra estatal o particular. Cuando no se cuente con el área necesaria se otorgará un permiso excepcional por la Dirección Municipal de Planificación Física. En cualquier caso, existe la obligación de que estas facilidades deben ser demolidas o retiradas, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

Artículo 86: En la línea frente a las vías primarias principales no se ubicarán los siguientes objetos de obra:

- Almacenes a cielo abierto.
- Talleres con materia prima a granel que provoquen contaminación.
- Bancos transformadores.
- Naves abiertas.
- Chimeneas.
- Almacenes de productos combustibles o explosivos.
- Calderas.

SECCIÓN CUARTA.

ESTRUCTURA URBANA. SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 87: Se define a la manzana como elemento básico de la trama urbana. A partir de este elemento se organizará la ubicación de las edificaciones, la infraestructura, las áreas verdes, el mobiliario urbano, etc. En cada zona y sector tipológico se darán las dimensiones y formas específicas en correspondencia con la tipología urbanística existente o que se desea lograr.

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 88: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 89: No se autoriza la construcción de cercas perimetrales con materiales sólidos, postes, malla peerlex, alambres, madera o planchas metálicas. Solo se permitirán cercas vivas con vegetación ornamental tratada estéticamente.

Artículo 90: 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.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela

Artículo 91: La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. Las orientaciones 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 92: 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.

Artículo 93: Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 94: El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y patios. En el caso de grandes instalaciones puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 95: La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10 m x 18 m o menor en dependencia

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 99: Toda nueva construcción mantendrá la línea de fachada predominante en la cuadra.

Artículo 100: Solo se permitirá realizar acciones constructivas a paredes de fachadas que guarden la alineación de la cuadra. Solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos en aquellas fuera de la alineación.

Artículo 101: Solo se permite fuera de las alineaciones de las fachadas solo los aleros, siempre que disten 0,50 m del borde exterior del contén de la acera. Aquellos con algún cuerpo avanzado (contenedores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) se deberán ubicar de forma tal que afecte la alineación.

Artículo 102: No se permiten la colocación de tubos de acueductos, alcantarillados,

de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

Artículo 96: La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientará 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 97: 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.

Profundidad edificable.

Artículo 98: La profundidad edificable quedará definida por la 2da línea de fachada predominante en la manzana, garantizando una franja mínima de jardín de 2 m. drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de fachada que dan a la calle.

Artículo 103: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se pueden instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1,50 y 2 m.

Artículo 104: La construcción de escalera se debe realizar de forma tal que no sobresalgan la fachada, excepto solo en caso excepcionales.

Artículo 105: No se permiten acciones constructivas en edificaciones medianeras que dañen la integridad de las edificaciones vecinas.

Artículo 106: Cuando por situaciones excepcionales sea necesario construir fosas o cisternas que sobresalgan de la fachada principal estas no podrán sobresalir del nivel del terreno natural.

Artículo 107: La alineación de los edificios multifamiliares excederá en 4,5 m la

alineación predominante, permitiéndose jardines y plazas en el espacio libre inducido por esta distancia.

Artículo 108: Los pasillos o separaciones de las fachadas laterales con la línea de propiedad no pueden ser menores de 0,75 m.

Artículo 109: Se evitara cualquier modificación de fachada que afecte la imagen urbana, tales como: cierre total o parcial de portales, alteración de líneas de fachadas, modificaciones de vanos de puertas y ventanas, alturas y puntales, eliminación de elementos arquitectónicos originales (balcones, pretilas, balaustradas, molduras, aleros, etc...), colocación de elementos constructivos improcedentes, violentar por exceso o defecto el coeficiente de utilización y ocupación del suelo.

Franja de jardín.

Artículo 110: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m

Franja de portal.

Artículo 111: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m de fondo.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 112: 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 metros máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 metro.
- b) En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00 metros o de la quinta planta

donde el ancho de la parcela sea entre 28,00 metros y 33,00 metros, tendrá un ancho de pasillos de 6,00 metros mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00 metros el ancho de pasillos sobre los 12,00 metros de altura será de 3,00 metros 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 por ciento 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

Artículo 113: La red vial del municipio cuenta con calles principales y secundarias, considerándose principales:

- Asentamiento Cueto: Calle Carlos Manuel de Céspedes y Avenida 26 de Julio. (Coincide con el tramo urbano de la Carretera Central).
- Asentamiento Marcané: Calles Juan Rafael Casaus y 14.
- Asentamiento Alto Cedro: Calle 4ta.
- Birán: Calle L.

Artículo 114: Cualquier acción constructiva en la red vial no podrá impedir el libre curso de las aguas pluviales ni alterar el drenaje normal mediante zanjas, diques o la utilización de cualquier otro medio que influya sobre la misma.

Artículo 115: En las vías urbanas se establece una faja de emplazamiento de 2.0 metros, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

Artículo 116: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas de 2.0 metros, dentro de la faja de emplazamiento de la vía.

Artículo 117: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de

caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 118: No se permite alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada, depositar dentro de los límites de la faja de emplazamiento, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje, sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje, así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.

Artículo 119: No está permitida la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

Artículo 120: Se permite la construcción o colocación de puntos de venta en terreno particular o estatal siempre que no se ubiquen en las vías principales.

Artículo 121: No se autoriza el ejercicio del trabajo por cuenta propia en los portales de inmuebles que den a las calles principales. En estos casos la actividad se concentrará hacia el interior de la vivienda.

Artículo 122: Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 123: El sistema vial comprenderá accesos peatonales fundamentalmente atravesando las manzanas y enlazando elementos de las áreas exteriores tales como plazas, áreas de estar y juegos infantiles

Artículo 124: Para realizar cualquier acción constructiva a ambos lados de la línea de ferrocarril será necesario dejar una faja de 15.00 m, preservada con áreas verdes de protección.

Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 125: Se contará con aceras mínimas de 1,20 m, contenes integrales de 0,20 m y parterres mínimo de 1,00 m, así como jardines frontales a las edificaciones que tendrán como mínimo de 2.00 m en vías principales.

Artículo 126: La construcción de cisternas o cojas de aguas, fosas y escaleras se ubicarán fuera del área de las aceras o prevista para ellas.

Artículo 127: No se permite el ejercicio del trabajo por cuenta propia en las aceras, así como en jardines, portales y otros espacios de uso público (parques, plazas, parterres etc....).

SECCIÓN QUINTA. MORFOLOGÍA URBANA TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA. Cercados.

Artículo 128: La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 0.90 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

Artículo 129: Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, piedras o malla eslabonada.

Artículo 130: 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 y el Arquitecto de la Comunidad, y el inversionista deberá cumplir con las regulaciones específicas emitidas por estos.

- 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) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.

Artículo 131: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como rejas construidas a partir de barras o mallas de acero eslabonadas y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,30 m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales. Dichos muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón. Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas.

Artículo 132: Solo se permite la construcción de cercas de herrajes, celosías, alambre elaborado y muros de hormigón en las viviendas aisladas, y se construirán en la línea de propiedad con una altura máxima de 1,20 m en los frontales y 1,80 m en las restantes.

Jardines.

Artículo 133: 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.

Artículo 134: 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, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

Artículo 135: Se admite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, siempre que no violen la primera línea de fachada imperante y que cuente con la autorización del propietario del terreno afectado.

Portales (públicos o privados).

Artículo 136: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se admite el portal de uso o tránsito público.
- b) No se permitirá 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 y otras autorizadas, sólo en los 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 el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Edificios con frente a dos o más vías.

Artículo 137: Para amortiguar los impactos de accidentes de tránsito se podrán sembrar árboles de raíces profundas para que cumplan estas funciones evitando otros tipos de objetos.

Edificios con frente a parques y áreas libres.

Artículo 138: Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

Alturas.

Artículo 139: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de éstas, de manera que:

- a) Hasta las cinco plantas, no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30.00 m, en pantalla.
- b) A partir de la sexta planta la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, ya fueran individuales o formando una composición de conjunto.

Artículo 140: 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.
- c) En las calles con declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios, con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Puntales.

Artículo 141: Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tendrán como mínimo 2,40 m de altura.

Artículo 142: Para la adaptación de garajes, viviendas o servicios públicos el puntal mínimo será de 2,10 m.

Artículo 143: 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 144: La pendiente de las cubiertas será como mínimo del 3 %.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 145: Los números de pisos máximo y mínimo se especifican en los epígrafes teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

Salientes.

Artículo 146: No se permiten salientes fuera de la línea de fachada.

Balcones y terrazas.

Artículo 147: 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 148: 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 de los constructores.

Artículo 149: Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Artículo 150: La colocación de tanques de aguas, antenas de radio y televisión, se ubican en zonas donde no ofrezcan peligro a la población.

Pasajes.

Artículo 151: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Marquesinas y toldos.

Artículo 152: 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 sea esta última 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 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 153: 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.

Vistas y luces

Artículo 154: Se colocarán ventanas con vistas rectas sobre las viviendas vecinas solo si hay al menos dos metros de distancia entre las líneas de fachadas laterales, si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas cruzadas.

Medianerías.

Artículo 155: 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, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- 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.

Paleta de color

Artículo 156: Para la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento antes se procederá 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 157: 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 158: Se escogerán pinturas de medios colores que no sean el blanco o cualquier otro color que puedan producir el daño a la vista.

Artículo 159: 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.

MOBILIARIO URBANO

Mobiliario urbano.

Artículo 160: 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.

Artículo 161: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 162: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto

urbanístico - arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Paradas de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, luminarias y cestos de basura.

Artículo 163: 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.

Carteles y señalizaciones

Artículo 164: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 165: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 166: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 167: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 168: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 169: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 170: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 171: Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Gráfica urbana

Artículo 172: Se autoriza la inserción de gráfica urbana tanto a escala peatonal como vehicular, siempre que ésta forme parte de un estudio o proyecto urbano o de reanimación, aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina de Patrimonio.

ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 173: Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:

- Renovación.
- Reanimación.
- Refuncionalización.
- Completamiento o saturación.

Artículo 174: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones a nivel urbano para cada zona o sector tipológico.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 175: Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.
- Adaptación o adecuación.
- Rehabilitación.

Artículo 176: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones a nivel

arquitectónico para cada zona o sector tipológico

Tipos de intervenciones constructivas

Artículo 177: Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Nueva construcción.
- Reposición.
- Ampliación.
- Unificación.
- División.
- Demolición.

Artículo 178: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones constructivas para cada zona o sector tipológico.

Artículo 179: Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

Artículo 180: 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.

Artículo 181: En edificaciones con grado de protección I, II y III 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.

Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 182: Estos mantendrán el carácter de sus funciones especializadas y su tipología arquitectónico-urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática. Para ellos se determina:

a) La conservación y el mantenimiento de sus instalaciones, su uso y funciones actuales, y las restricciones pertinentes a las

reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en ellas.

b) Deberán cumplirse, además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de alineaciones, jardines, parterres arbolados, cercados, pasillos y otras que le sean aplicables y que se articulan en este código.

División y unificación de viviendas.

Artículo 183: Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 184: En los casos en que se permita la colocación de escaleras estas deben quedar 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 185: Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0.90 m, serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.

Artículo 186: Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de acuerdo a la norma (NC 391-1-2010 Accesibilidad al Medio Físico), para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de salud, educacionales y otros usos públicos.

Artículo 187: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 188: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Demoliciones.

Artículo 189: Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 190: A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 191: Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 192: Las edificaciones con grado de protección requerirán para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 193: Para la demolición de paredes medianeras se contará con previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 194: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines se depositaran en los lugares acordes para este fin.

Artículo 195: Los escombros deberán ser retirados en períodos no mayores de 72 horas.

Artículo 196: Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimiento de la fachada presente malas condiciones de resistencia.

Artículo 197: Se ordenará por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 198: El acopio de materiales en la vía pública, solamente se podrá hacer durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

Artículo 199: Las facilidades temporales de una obra deberán ser demolidas una vez terminada la construcción.

CAPÍTULO: 4 REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

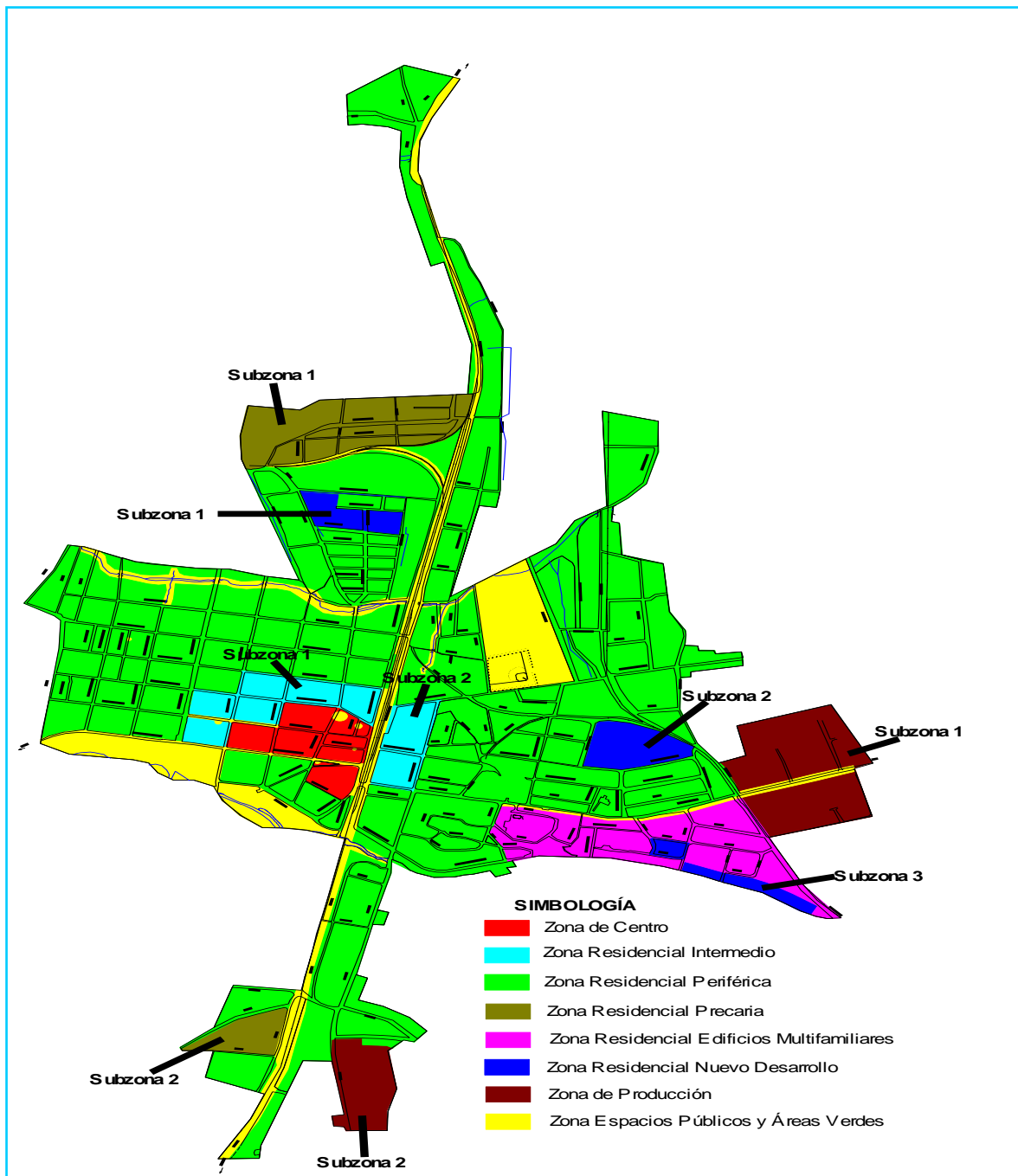
Artículo 200: Las regulaciones específicas para el suelo urbanizado están estructuradas por asentamientos urbanos con el objetivo de dirigir acertadamente los procesos de urbanización de dichos territorios basado en:

- Los valores ambientales.

- La preservación de valores patrimoniales
- El régimen de uso del suelo.
- La estructura urbana.
- La morfología urbana.

ASENTAMIENTO URBANO CUETO

**ZONAS
Y
SECTORES
TIPOLOGÍA**



GICOS DEL ASENTAMIENTO URBANO CUETO

Artículo 201: El asentamiento urbano Cueto, a los efectos de estas regulaciones queda dividido en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

- a) Zona de centro.
- b) Zona Residencial Intermedia.
- c) Zona Residencial Periférica.
- d) Zona Residencial Precaria.
- e) Zona Residencial Edificios Multifamiliares.
- f) Zona Residencial Nuevo Desarrollo.
- g) Zonas de Producción.
- h) Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

ZONA DE CENTRO

Derrotero.

Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las calles José Antonio Echeverría y Rubén Casaus (Punto No 1), se recorre con rumbo Este Sureste por el lado Sur de la calle José Antonio Echeverría hasta interceptar la calle José Martí (Punto No 2), la cual se cruza y se gira rumbo Sur Sureste manteniendo el lado Sur de la calle José Antonio Echeverría hasta interceptar la calle Eduardo Ruiz Magariño (Punto No 3), sin cruzarla se gira y se toma rumbo Sur Suroeste por el lado Oeste de dicha calle hasta interceptar la calle Juan Manuel Gómez (Punto No 4), de donde se gira y se toma rumbo Sureste por el lado Oeste de dicha calle hasta interceptar la calle 13 de marzo (Punto No 5), luego se gira y se toma rumbo Noroeste por el lado Norte de dicha calle hasta interceptar la calle José Martí (Punto No 6), sin cruzarla se toma rumbo Norte por su lado Este hasta interceptar la calle Carlos Manuel de Céspedes (Punto No 9), la cual se cruza y se toma rumbo Oeste por su lado Norte hasta interceptar la calle Frank País (Punto No 10) para tomar rumbo Norte hasta interceptar la calle Antonio Maceo (Punto No 7), sin cruzarla se toma rumbo Este hasta interceptar la calle Rubén Casaus (Punto No

11), para luego tomar rumbo Norte y llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

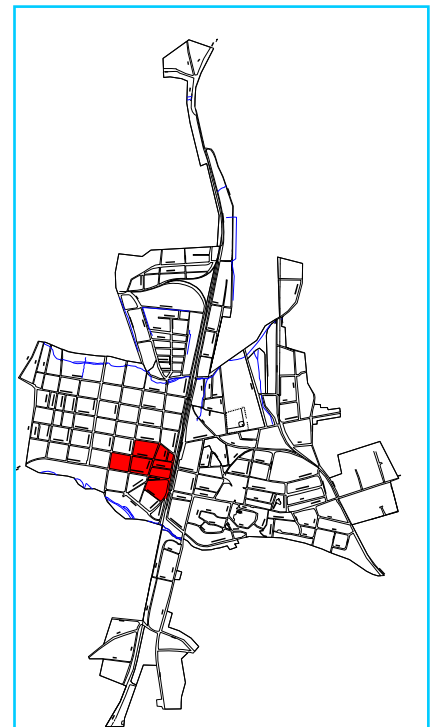
Artículo 202: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en las zonas de producción.

Artículo 203: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 204: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo

205: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.



Artículo 206: Los registros de redes subterráneas no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 207: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 208: No se permiten construcciones o depósito de materiales sobre la faja de la vía.

Artículo 209: Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

- f) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- g) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- h) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- i) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- j) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 210: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, 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.

Artículo 211: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Usos del suelo.

Artículo 212: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos.

Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación

Restringido: Residencial, Servicios básicos, Deporte, Religioso, Militar y Orden público

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

Artículo 213: Se preservarán los espacios libres y solares para la ubicación de instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 214: La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 215: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 216: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 217: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 218: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 219: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 220: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 221: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u

otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 222: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 223: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 224: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Artículo 225: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 226: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.20 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 227: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. Los jardines deberán ser tratados estéticamente con regularidad.

Artículo 228: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 229: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 230: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 231: Para amortiguar los impactos de accidentes de tránsito se podrán sembrar árboles de raíces profundas para que cumplan estas funciones evitando otros tipos de objetos.

Artículo 232: Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

Artículo 233: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse de dos niveles siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para edificios multifamiliares se admiten hasta 4 pisos.

Artículo 234: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 235: Se admiten los salientes en edificaciones de más de una planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 236: Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 237: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 238: Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La

altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Artículo 239: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 240: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 241: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 242: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 243: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente sobre soportes metálicos o adosados a la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 244: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 245: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 246: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 247: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 248: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 249: Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 250: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 251: Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 252: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, ladrillos en bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 253: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y

cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 254: Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 255: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 256: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 257: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento

Artículo 258: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 259: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y II.

Artículo 260: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística III: Zona urbanizada en manzanas cerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, predomina la arquitectura doméstica coexistiendo con otros usos.

Artículo 261: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 262: Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 263: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 264: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación.

Artículo 265: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 266: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

Artículo 267: Se establece como intervención urbanística fundamental para la zona de centro la reanimación de la estructura física existente, de forma tal que permita reforzar su funcionalidad y sus

valores estéticos, así como su jerarquización dentro del asentamiento urbano. Se admite también el completamiento o saturación solo para instalaciones de servicios, administrativas y espacios públicos.

Artículo 268: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, adaptación o adecuación, ampliación y para instalaciones de servicios y administrativas nueva construcción. Se admite la demolición para liberar áreas para nueva construcción.

Artículo 269: Se admite la construcción de edificios multifamiliares de hasta 4 plantas en áreas libres o que sean liberadas por demolición, pero reservando la primera planta para actividades propias de centro de ciudad (comercio, gastronomía, administrativas, etc.).

Solo se utilizarán para vivienda los locales destinados a servicios o administración si estos fueran construidos anteriormente para este fin.

Demoliciones.

Artículo 270: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines se depositaran en los lugares acordes para este fin.

Artículo 271: Los escombros deberán ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

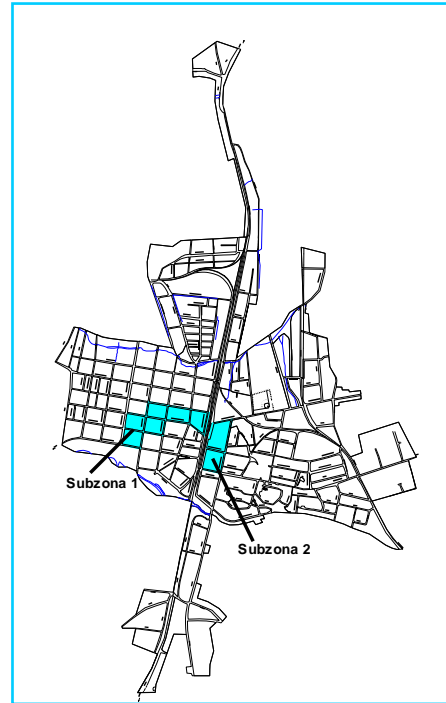
ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA

Artículo 272: La zona residencial intermedia está dividida en 2 subzonas ubicadas al centro del asentamiento, limitando con la zona de centro.

Derrotero.

Subzona No 1: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las calles Frank País y José María Heredia (Punto No 1), de donde se toma rumbo Este por el lado Sur de la calle José María Heredia hasta interceptar la calle Luis Beltrán (Punto No 2) y sin cruzarla por su

lado Oeste se toma rumbo Sur hasta interceptar calle José Antonio Echeverría (Punto No 3), de donde se gira rumbo Noroeste y se toma el lado Norte de la calle José Antonio Echeverría (Punto No 4), para luego tomar rumbo Oeste Noroeste



manteniendo el lado Norte de dicha calle hasta interceptar la calle Rubén Casaus (Punto No 5), se cruza para luego tomar rumbo Sur por dicha calle hasta interceptar la calle Antonio Maceo (Punto No 6) y sin cruzarla se toma rumbo Oeste por su lado Norte hasta interceptar la calle Frank País (Punto No 7), se cruza y se toma rumbo Sur por su lado Oeste hasta interceptar la calle Carlos Manuel de Céspedes (Punto No 8) y sin cruzarla se toma rumbo Oeste por el lado Norte hasta interceptar la Avenida Miguel Gendis (Punto No 9), sin cruzarla se toma rumbo Norte por el lado Este de dicha calle hasta interceptar la calle José Antonio Echeverría (Punto No 10) y sin cruzarla se toma rumbo Este por el lado Sur hasta interceptar la calle Frank País (Punto No 11) y sin cruzarla se toma rumbo Norte por el lado Oeste hasta llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Subzona No 2: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la

intersección de las calles Mártires del Granma y Luis Beltrán (Punto No 1) tomando rumbo Noreste por el lado Este de la calle Mártires del Granma hasta interceptar la calle Ángel Rodríguez (Punto No 2) y sin cruzarla se toma rumbo Sur por su lado Oeste hasta interceptar la Avenida 26 de Julio (Punto No 3), y sin cruzarla se toma rumbo Oeste por su lado Norte hasta interceptar la calle Luis Beltrán (Punto No 4), sin cruzarla se toma rumbo Norte por el lado Este de dicha calle hasta llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 273: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en la zona de producción.

Artículo 274: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 275: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 276: 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 y energéticas, así como la red vial, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 277: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Artículo 278: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades

para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 279: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Preservación y protección patrimonial.

Artículo 280: Se identifica una edificación con protección patrimonial definiéndose dentro del Grado de protección IV, conocida como el edificio "Figueroa", ubicado en la calle Maceo.

Usos del suelo.

Artículo 281: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes

Permisible: Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración, Espacios públicos.

Restringido: Alojamiento, Deporte, Cultura, Recreación, Militar y orden público.

Prohibido: Agricultura urbana, Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 282: Las áreas libres en el interior de las manzanas rectangulares se destinaron a áreas verdes, por lo que se evitara la construcción, ampliación, reposición o remodelación de viviendas o accesos viales en estos espacios interiores.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 283: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 284: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 285: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas

que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 286: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 287: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 288: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 289: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 290: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 291: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 292: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 293: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 294: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la

cerca no podrá exceder de 1.0 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 295: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental.

Artículo 296: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 297: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 298: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 299: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Artículo 300: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 301: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 302: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 303: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 304: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 305: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 306: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 307: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 308: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 309: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 310: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 311: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 312: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 313: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 314: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 315: La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina.

Artículo 316: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 317: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 318: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 319: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 320: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y II.

Artículo 321: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 322: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 323: Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 324: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 325: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación.

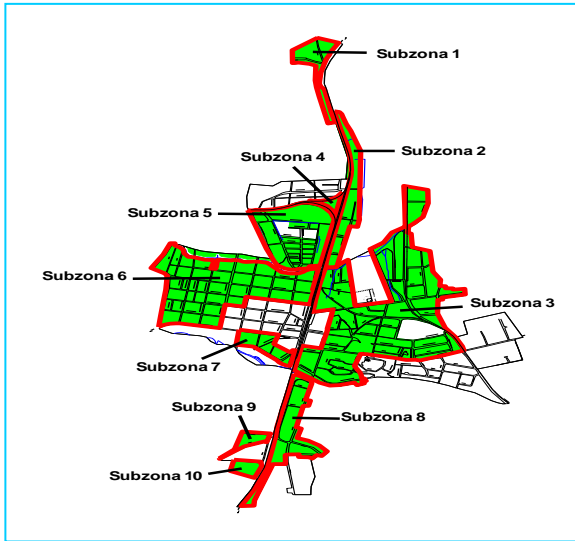
Artículo 326: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

Artículo 327: Se establece como intervención urbanística fundamental la saturación o completamiento de espacios libres mediante la construcción de viviendas y servicios básicos, así como espacios públicos.

Artículo 328: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales y la unificación de viviendas divididas.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA Derrotero.



Artículo 329: Esta zona está compuesta por toda el área que no está comprendida dentro de las demás zonificaciones determinadas en el asentamiento urbano. Para su mejor definición queda dividida en 10 subzonas, cuyos derroteros son los siguientes:

Subzona No 1: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la parcela de la vivienda de Noemí García, (Punto No 1), con rumbo Noreste prosigue por este lindero Norte hasta llegar al camino a Cuba Diez, lo cruza y llega hasta calle I (Punto No 2), luego se toma rumbo Sur por dicha calle hasta llegar al límite Sur de la manzana 14 (Punto No 3), tomando este límite rumbo Oeste hasta llegar al vértice de dicho límite con el de su lindero Oeste, el cual se toma hasta (Punto No 4), el cual se toma hasta llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Subzona No 2: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice n Oeste de la manzana 146, que limita con calle Luis Beltrán (Punto No 1), se tota rumbo Este por el límite de dicha manzana hasta interceptar la calle Jazmín (Punto No 2), se toma dicha calle rumbo Sur hasta el vértice Sureste de la manzana 130 (Punto No 3) y por su lado Sur tomando rumbo Este hasta interceptar la calle Renato Guitar (Punto No 4), tomando rumbo Sur por dicha calle hasta

interceptar el vértice Sureste de la manzana 12, tomando el límite Sur de dicha manzana hasta interceptar la calle Luis Beltrán (Punto No 5) se toma dicha calle rumbo Norte por su lado Este hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Subzona No 3: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la manzana 15 con la calle Luis Beltrán (Punto No 1), tomando rumbo Este por su límite Norte hasta interceptar calle 3ra (Punto No 2), se toma dicha calle rumbo Sur hasta interceptar calle A (Punto No 3), se toma dicha calle rumbo Sur Este hasta interceptar calle 6ta (Punto No 4), se toma dicha calle rumbo Norte hasta interceptar calle 5ta (Punto No 5), se toma dicha calle rumbo Sur hasta interceptar la calle Mártires del Granma (Punto No 6), se toma la misma rumbo Este hasta interceptar la calle Estadio (Punto No 7), se tima dicha calle rumbo Norte hasta llegar al vértice Noroeste de la manzana 181 (Punto No 8) y se toma el lindero Norte de dicha manzana rumbo Este Noreste hasta interceptar la Avenida del Valle (Punto No 9) se toma la misma rumbo Norte hasta interceptar calle Azucena (Punto No 10) por la misma rumbo Este se prosigue hasta interceptar la calle 2 de Diciembre (Punto No 11), la cual se toma rumbo Sur hasta la Avenida del Valle (Punto No 12), luego se gira por calle Este rumbo Sureste hasta interceptar la calle La Paz (Punto No 13), luego se toma calle La Paz rumbo Sur hasta el vértice Noroeste de la manzana 43 (Punto No 14), luego por su lindero Norte se desplaza rumbo Este hasta interceptar Mártires del Granma y cruzarla hasta el vértice Sureste de la manzana 44 (Punto No 15), se toma su límite Sur rumbo Oeste hasta la calle La Paz (Punto No 16), la cual se toma rumbo Sur hasta interceptarla Avenida 26 de Julio (Punto No 17), para luego tomarla rumbo Oeste hasta interceptar la calle 15 (Punto No 18), se toma la calle 15 hasta la calle L (Punto No 19), se toma la calle L hasta la calle Mártires del Corinthias (Punto No 20), se cruza hasta el vértice Sur Este de la manzana 122 (Punto No 21), se toma el

lindero Sur de dicha manzana hasta interceptar la calle Mártires de Corinthias y continuarla hasta la intercepción con calle Luis Beltrán (Punto No 22), se toma dicha calle rumbo Norte por dicha calle hasta interceptar la Avenida 26 de Julio (Punto No 23), se toma la misma rumbo Este hasta interceptar calle Ángel Rodríguez (Punto No 24), se toma dicha calle rumbo Norte hasta interceptar la calle Mártires del Granma (Punto No 25), se toma la misma rumbo Oeste hasta interceptar la calle Luis Beltrán (Punto No 26) la cual se toma rumbo Norte hasta el punto inicial del derrotero.

Subzona No 4: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intercepción de la vía férrea principal y Cueto Once por su lado Norte y Cueto Once vía férrea principal por su lado Sur hasta (Punto No 1), tomando rumbo Noreste hasta la intercepción de la vía férrea principal (Punto No 2), tomando la misma, rumbo Sur hasta la intercepción de la vía hasta Cueto Once (Punto No 3), la cual se toma rumbo Noreste hasta el punto inicial del derrotero.

Subzona No 5: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intercepción de la calle Ñ y la vía Férrea (Punto No 1) y se toma rumbo Este por el límite Norte hasta la calle Eduardo Ruiz Magariño (Punto No 2), la misma se toma rumbo Sur hasta llegar a la vertiente Norte del arroyo (Punto No 3), por la misma vertiente rumbo Oeste hasta llegar a calle R (Punto No 4) tomando la misma y rumbo Norte hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Subzona No 6: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la manzana 165 (Punto No 1), se toma rumbo Este por la vertiente Sur del arroyo hasta llegar a la calle Eduardo Ruiz Magariño (Punto No 2), la cual se toma y rumbo Sur y se recorre hasta interceptar la calle José María Heredia (Punto No 3), la misma se toma rumbo Este hasta interceptar la calle Frank País (Punto No 4), se cruza y por su lado Oeste rumbo Sur hasta

interceptar la calle José Antonio Echeverría (Punto No 5), la misma se toma rumbo Oeste hasta interceptar la Avenida Miguel Gendis (Punto No 6), se toma dicha Avenida hasta la calle Carlos Manuel de Céspedes (Punto No 7), la misma se toma rumbo Oeste hasta el vértice Sur Oeste de la manzana 180 (Punto No 8), se toma el lindero Oeste de dicha manzana por toda la calle S hasta interceptar la calle Q, (Punto No 9), se prosigue por calle Q rumbo Norte hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Subzona No 7: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intercepción de las calles Frank País y Carlos Manuel de Céspedes (Punto No 1), se toma esta última rumbo Este hasta interceptar la calle José Martí (Punto No 2), la cual se toma rumbo Sur hasta interceptar la calle 13 de Marzo (Punto No 3), se toma la misma rumbo Sureste hasta interceptar la calle Eduardo Ruiz Magariño (Punto No 4), la cual se toma hasta interceptar la calle 9 de Abril (Punto No 5), se toma dicha calle rumbo Oeste hasta interceptar la calle Frank País (Punto No 6), la cual se toma hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Subzona No 8: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la manzana 31 (Punto No 1) y tomando rumbo Este por la vertiente Sur del arroyo Manantial hasta interceptar la Calle 7 (Punto No 2) tomando la misma rumbo Sur hasta el vértice Noroeste de la manzana 142 (Punto No 3) bordeando los linderos de la misma por su límite Norte hasta interceptar la calle 11 (Punto No 4), se continúa hasta interceptar la Calle 15 y tomarla hasta interceptar la Calle 7 (Punto No 5), se recorre por la misma y hasta llegar al vértice Sureste de la manzana 139 (Punto No 6) continuando por su lindero Este rumbo Sur hasta donde comienza la carretera hacia Marcané (Punto No 7). Para luego girar rumbo Norte por dicha calle hasta el punto inicial del derrotero.

Subzona No 9: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana catastral

No 136. Por el Norte con Calle 11, por el Sur con Calle 12, por el Este con la vía férrea Cueto-Marcané y por el Oeste con área de la UBPC Ramón Dos.

Subzona No 10: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana catastral No 138. Por el Norte con Calle 13, por el Sur con área de la UBPC Ramón Dos, por el Este con la vía férrea Cueto-Marcané y por el Oeste con área de la UBPC Ramón Dos.

Calidad Ambiental.

Artículo 330: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho del cauce de los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 331: No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 332: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en la parte suroeste del sector en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 333: Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos que bordean el sector para fomentar árboles y arbustos en su franja hidrorreguladora.

Artículo 334: Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Holguín-Moa.

Artículo 335: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Uso del suelo.

Artículo 336: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector tipológico:

Obligatorio: Residencial y servicios.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación, Cultura, Recreación Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos, Deporte, Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Alojamiento Militar y Orden público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 337: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 338: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 339: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 340: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 341: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 342: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 343: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 344: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 345: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada.

Artículo 346: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 347: Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 348: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 349: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 350: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción

Artículo 351: El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 352: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 353: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 354: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 355: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 356: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 357: Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales administrativos y de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 358: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 359: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta de hormigón, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento y en casos excepcionales con cubierta de zinc o fibro.

Artículo 360: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 361: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 362: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.
- Cubiertas de guano (solo en suelo no urbanizable)

Artículo 363: Se admite la tipología arquitectónica I, II y III.

Artículo 364: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de

tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Intervenciones constructivas.

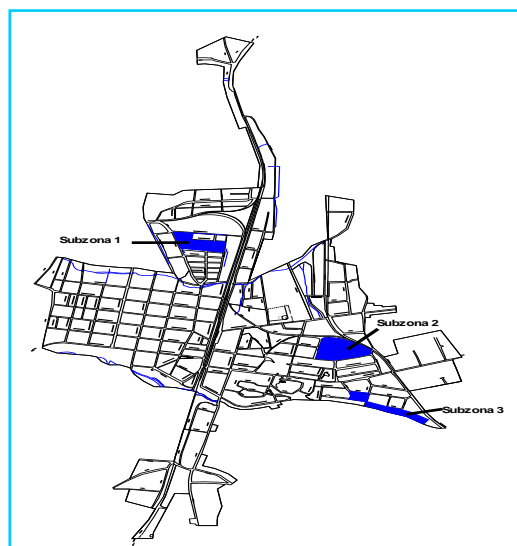
Artículo 365: Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 366: Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.
- Adaptación o adecuación.
- Rehabilitación.

Artículo 367: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta así como la división de viviendas y la unificación de viviendas divididas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales.

ZONA RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO



**Artí
cul**

o **368:** En el asentamiento existen 3 subzonas de nuevo desarrollo, las cuales tienen el siguiente derrotero:

Subzona No 1: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las calles Solidaridad y Jesús Suárez Gayol (Punto No 1), se toma rumbo Este por el lado Sur de esta última hasta interceptar la calle Loynaz Hechavarría (Punto No 2) y sin cruzarla se toma rumbo Oeste Suroeste por su lado Norte hasta llegar a la calle Enma Rosa Chuig (Punto No 3), para luego tomar rumbo Este continuando por la misma calle hasta interceptar la calle Solidaridad (Punto No 4), y sin cruzarla se toma rumbo Norte Nordeste hasta llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Subzona No 2: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las calles 22 y 19 (Punto No 1) tomando rumbo Este Sureste por el lado Sur de la calle 19 hasta interceptar la calle 24 (Punto No 2) y sin cruzarla se toma rumbo Sur por su lado Oeste hasta interceptar la calle 21 (Punto No 3) y sin cruzarla se toma rumbo Oeste por su lado Norte hasta interceptar la calle 22 (Punto No 4), sin cruzarla se toma rumbo Norte por el lado Este de dicha calle hasta llegar al punto de referencia inicial del derrotero.

Subzona No 3: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las calles 24 y 21 (Punto No 1), para luego tomar rumbo Este Noreste hasta la intersección de la carretera Cueto-Ramón Dos (Punto No 2), luego se gira rumbo Sur Oeste hasta interceptar la calle Mártires del Corinthias (Punto No 3), luego se gira al Oeste Noroeste hasta interceptar la calle 24 (Punto No 4) para tomarla rumbo Norte hasta llegar al punto de referencia de dicho derrotero

Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para estas zonas, tienen que lograr de forma obligatoria, la integración de éstas con las áreas

urbanizadas próximas, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general, y contar con una tipología urbanística armónica con éstas.

La trama o trazado urbano a crear estará constituida por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas), que contarán con su correspondiente numeración y rotulación, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

Los polígonos o manzanas poseerán una orientación lograda de la mejor resultante entre los componentes de asoleamiento y ventilación y las características topográficas, que eviten en lo posible las sinuosidades que perjudiquen la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

Calidad Ambiental.

Artículo 369: 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, comunicaciones y energéticas, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Uso del suelo.

Artículo 370: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector tipológico:

Obligatorio: Residencial y servicios.

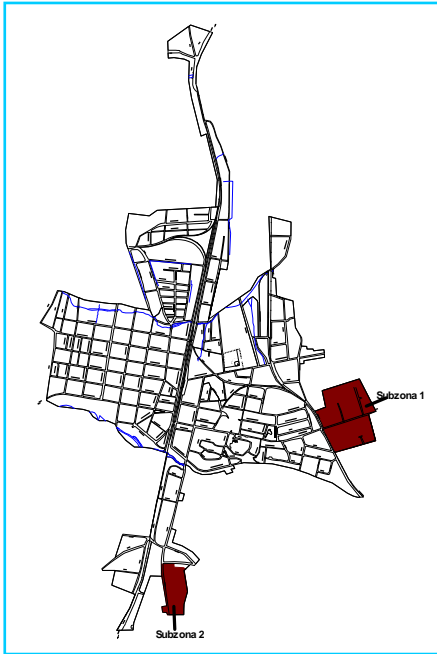
Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación, Cultura, Recreación Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos, Deporte, Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Alojamiento Militar y Orden público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

ZONAS DE PRODUCCIÓN Derrotero.



Artículo 371: En el asentamiento existen 2 subzonas de producción ubicadas al Este y Sur del mismo, las cuales tienen el siguiente derrotero:

Subzona No 1: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste del la parcela de la Empresa de Prefabricados Sandino (Punto No 1), se recorre por su lindero Norte hasta el vértice Noreste de dicha parcela (Punto No 2), se gira rumbo Sureste por su lindero este hasta interceptar la carretera Cueto-Mayarí (Punto No 3), la cual se toma rumbo Oeste hasta el vértice Noreste de la manzana 169 (Punto No 4), tomando su lindero Este rumbo Sur hasta su vértice Sureste (Punto No 5), tomando su lindero Sur rumbo Oeste hasta interceptar la calle La Paz (Punto No 6), se toma rumbo Norte por dicha calle hasta el vértice Noroeste de la manzana 167 (Punto No 5), se gira rumbo Este y bordeando el lindero Norte de dicha manzana hasta el punto inicial del derrotero.

Subzona No 2: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana catastral No 140. Por el Norte con Calle 15, por el Sur con área de la UBPC Ramón Dos, por el Este área de la UBPC Ramón Dos y por el Oeste con calle 7ma.

Artículo 372: No se permiten nuevas construcciones de producción cuyo radio de contaminación afecte instalaciones existentes.

Artículo 373: Se admite la ejecución previo estudio y aprobación de obras de servicios social.

Artículo 374: Respetar la faja de protección de arroyos y redes técnicas en la cual no se admite la construcción, sólo se admite la incorporación del área verde protectora.

Artículo 375: Toda obra de infraestructura que demanda el desarrollo de la zona deberá de utilizar como corredor la faja de emplazamiento de las vías para mejor aprovechamiento del suelo.

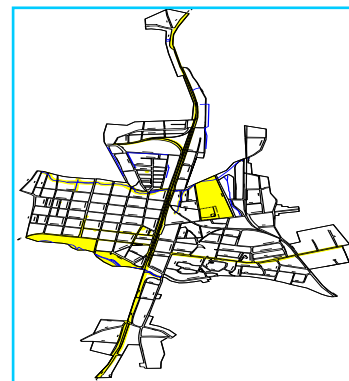
Artículo 376: Priorizar el completamiento de las áreas libres para el mejor aprovechamiento de la infraestructura.

Artículo 377: No se permite la construcción, reconstrucción y ampliación de viviendas en esta zona.

Artículo 378: Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones productivas existentes.

Artículo 379: Se permite la ubicación de talleres, almacenes, bases de transporte, industrias, así como sus servicios complementarios siempre cumpliendo los requisitos de consumo de agua y aprovechamiento de áreas.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES Derrotero.



Artículo 380: En esta zona se agrupan los parques, las grandes áreas deportivas, las áreas verdes de protección, las plazas, los jardines y parterres. Se destacan en el asentamiento urbano Cueto los parques Céspedes, Martí y Pasaje Angulo, el Parque Infantil, así como otros pequeños parques urbanos, la Plaza Tania La Guerrillera y la Pista Juvenil. También se incluyen áreas de estar, las márgenes de la vía férrea y de los ríos Centeno y Barajagua, el área deportiva donde se localiza el estadio y campo de fútbol, entre otras.

Parques y áreas verdes de la ciudad están compuestos por todas las áreas verdes, parques y parterres existentes. La delimitación de las mismas queda reflejada en el plano del asentamiento.

En estas zonas de parques y áreas existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 381: Las obras de conservación, reconstrucción, remodelación y ampliación de instalaciones en estas zonas deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 382: Para las acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del inmobiliario urbano en todos los parques y áreas verdes del asentamiento se debe tener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 383: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunes.

Artículo 384: El área deportiva ubicada dentro de esta zona constituye una superficie no urbanizable cuya función principal es deportivo-recreativa. El terreno es llano, predominantemente cubierto de césped donde predomina la práctica de deportes como el béisbol y el fútbol, y otras actividades como la educación física y la recreación. Dentro de su perímetro se ubica un combinado deportivo.

Artículo 385: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Deportes, Recreación, Espacios públicos, Áreas verdes.

Preferente: No

Permisible: Gastronomía.

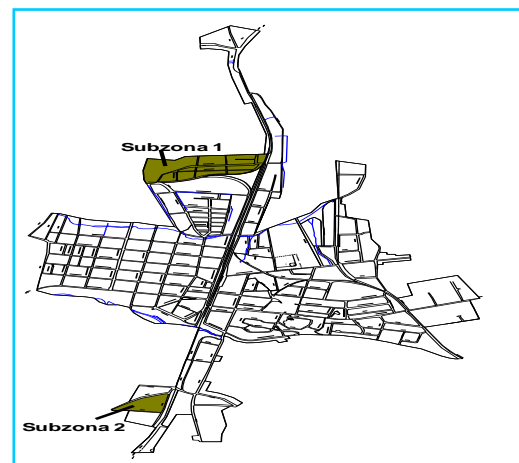
Restringido: No

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Educación, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 386: Se establece como intervención constructiva la conservación de las instalaciones deportivas. Se admiten nuevas construcciones asociadas a esta función en áreas libres o la reposición de las existentes.

Artículo 387: Las instalaciones deportivas deben estar en un área libre.

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA Derrotero.



Artículo 388: Está conformada por dos subzonas localizadas al Norte y Sur del asentamiento. Sus derroteros son los siguientes:

Subzona No 1: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el lindero norte de la manzana 151 que limita con el área de la UBPC Cuba Diez (Punto No 1) y se toma rumbo Este por todo el lindero Norte hasta interceptar calle Línea (Punto No 2) y se continúa rumbo Sureste por dicha calle hasta el lindero Oeste de la manzana 151 que limita con el área de la UBPC Cuba Diez (Punto No 3), para luego tomar rumbo Norte por dicho lindero hasta el punto inicial del derrotero.

Subzona No 2: Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el lindero Norte de la manzana 137 y la intercepción de la Calle 13 (Punto No 1), tomando rumbo Noreste se recorre hasta interceptar la Calle 14 (Punto No 2), se toma la Calle 14 rumbo Sur hasta interceptar la Calle 13 (Punto No 3) y se toma dicha calle hasta el punto inicial del derrotero.

El Plan de Ordenamiento Territorial plantea mantener el uso actual mejorando el estado técnico de las viviendas, donde predomina el mal estado y la tipología IV y V.

Artículo 389: Se discontinuará el crecimiento habitación e instalaciones.

Artículo 390: Se admitirán acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean utilizados materiales similares a los existentes.

Artículo 391: Se mantendrán las secciones de vías y senderos peatonales.

Artículo 395: Se permite el uso de portal y jardín de acuerdo a las características imperantes en el entorno.

Artículo 393: En caso de viviendas aisladas existentes se aprobará su mantenimiento, ampliación y reconstrucción de forma

condicionada de acuerdo a los requisitos del esquema y proyecto urbanístico de la zona.

Artículo 394: Las áreas comunes interiores de las manzanas que no forman parte de las paredes pueden ser empleadas como áreas de juegos infantiles, áreas verdes, parques o de participación social.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Derrotero.

Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de la Calle 15 con la Avenida 26 de Julio (Punto No 2) y se toma rumbo Este Sureste hasta interceptar la calle Paz (Punto No 3), se toma el mismo rumbo Sureste hasta la intercepción con la calle Mártires del Corinthias (Punto No 4), se toma rumbo Oeste por la misma hasta interceptar Calle L (Punto No 5), para luego girar rumbo Norte hasta el punto inicial del derrotero.

Artículo 395: Se admite como intervenciones constructivas la conservación de los edificios multifamiliares y la nueva construcción de edificios, servicios y espacios públicos.

Artículo 396: Se admite la ampliación de apartamentos en planta baja en área de los pasos interiores de los edificios siempre que se cuente con la aprobación de los vecinos del edificio y no se altere la accesibilidad a los espacios libres interiores de las edificaciones.

Artículo 397: No se permiten acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los apartamentos colindantes.

Artículo 398: Las azoteas de los edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas para la ampliación o construcción de viviendas, aún en el supuesto caso de que los propietarios de los apartamentos, de común acuerdo, acepten la ampliación a algún propietario o a un tercero a construir una vivienda.

Artículo 399: No se permite la división apartamentos.

Artículo 400: Se autoriza la construcción de garajes siempre que sean colectivos y para autos ligeros. Las vías de acceso deberán estar separadas a más de 3 m del edificio.

Artículo 401: Para la apertura de vanos interiores es necesaria la aprobación de la Empresa de Proyectos que garantice que no se producirán fallos estructurales.

Artículo 402: No se permite la construcción de corrales para animales en las azoteas.

Artículo 403: No se permite integrar áreas de comercio o de servicios que produzcan

ruidos, malos olores o contaminación por sustancias nocivas.

Artículo 404: Los edificios multifamiliares no pueden ser pintados individualmente en el exterior (incluyendo tanto los muros como los elementos de carpintería y herrería) por sus vecinos, la pintura debe ser uniforme para todo el inmueble.

Artículo 405: En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

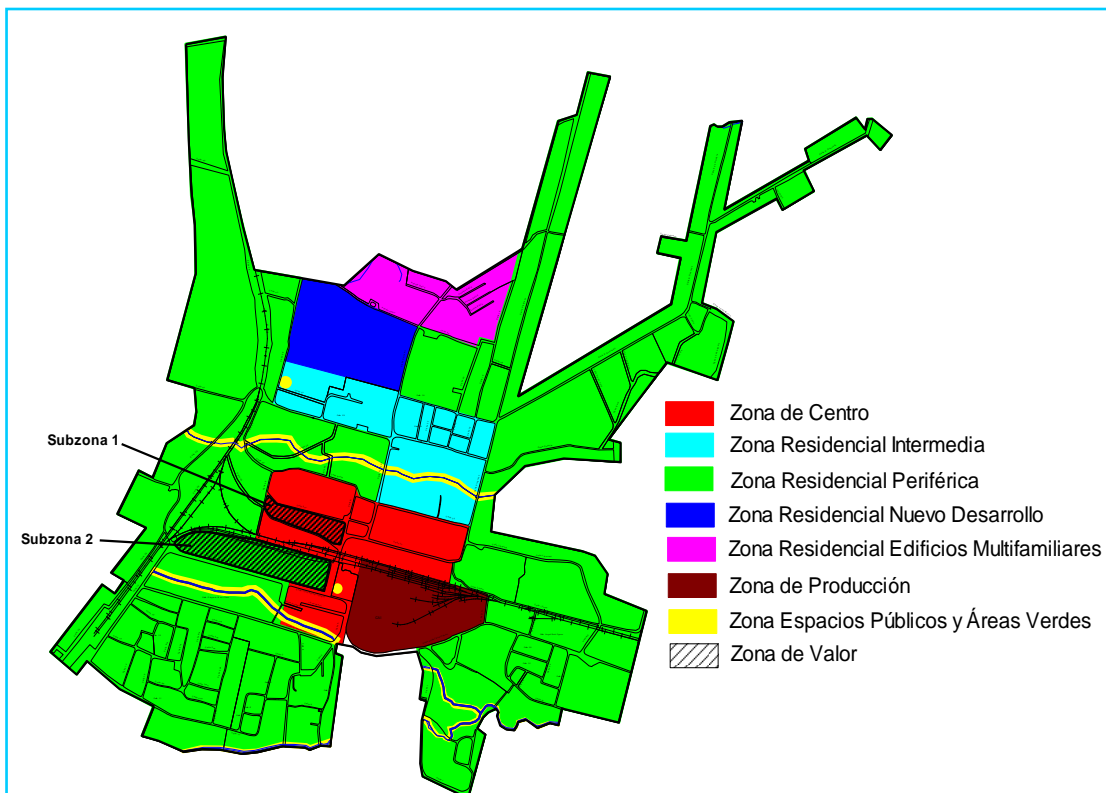
ZONAS Y SECTORES TIPOLÓGICOS DEL ASENTAMIENTO URBANO MARCANÉ

Artículo 406: El asentamiento urbano Marcané, a los efectos de estas regulaciones queda dividido en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

1. Zona de centro.
2. Zona de valor.

3. Zona Residencial Intermedia.
4. Zona Residencial Periférica.
5. Zona Residencial Edificios Multifamiliares.
6. Multifamiliares.
7. Zona Residencial Nuevo Desarrollo.
8. Zona de Producción.
9. Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

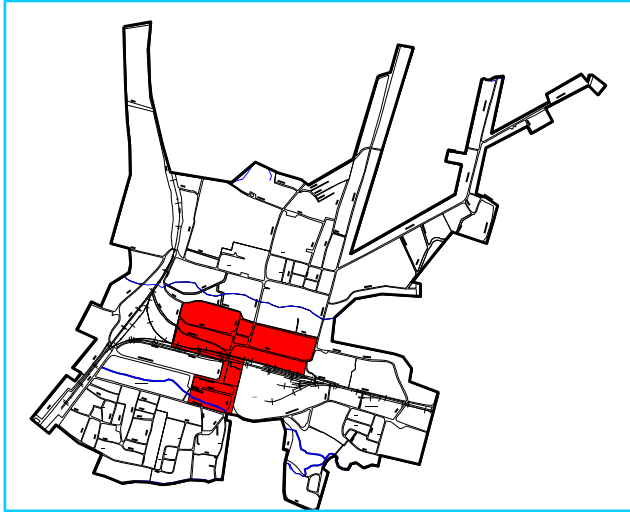
ASENTAMIENTO URBANO MARCANÉ



ZONA DE CENTRO

Derrotero.

Se toma como referencia un punto al noroeste planteado en la intersección de las calles 38 y Norte (Punto No 1), se toma esta



última, rumbo Este continuando por Calle 26 hasta interceptar la calle Progreso (Punto No 2), se gira se toma la misma por su lado Oeste rumbo Sur hasta interceptar calle Línea (Punto No 3), se gira y se toma la misma rumbo Oeste hasta interceptar calle A (Punto No 4) se toma la misma, rumbo Sur hasta interceptar la calle Olegario Martínez (Punto No 5) y sin cruzarla por su lado Norte se gira en dirección Oeste hasta interceptar la calle A (Punto No 6) se toma la misma, rumbo Norte hasta interceptar la calle Juan Rafael Casaus (Punto No 7), se toma la misma rumbo Este hasta interceptar la Calle R (Punto No 8), se toma la misma, rumbo Norte hasta interceptar la calle La Paz (Punto No 9) se toma la misma se cruza y por su lado Norte rumbo Oeste hasta interceptar Calle 38 (Punto No 10), se gira rumbo Norte y por la misma se recorre hasta el punto inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 407: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 408: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 409: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 410: Los registros de redes subterráneas no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 411: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 412: No se permiten construcciones o depósito de materiales sobre la faja de la vía.

Artículo 413: Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

- k) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- l) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- m) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- n) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- o) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 414: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, 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.

Artículo 415: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Usos del suelo.

Artículo 416: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos.
Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.
Permisible: Salud, Educación
Restringido: Residencial, Servicios básicos, Deporte, Religioso, Militar y Orden público
Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

Artículo 417: Se preservarán los espacios libres y solares para la ubicación de instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 418: La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 419: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 420: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 421: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 422: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la

segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 423: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 424: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 425: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 426: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 427: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 428: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Artículo 429: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 430: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.20 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 431: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. Los jardines deberán ser tratados estéticamente con regularidad.

Artículo 432: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 433: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 434: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 435: Para amortiguar los impactos de accidentes de tránsito se podrán sembrar árboles de raíces profundas para que cumplan estas funciones evitando otros tipos de objetos.

Artículo 436: Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

Artículo 437: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse de dos niveles siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para edificios multifamiliares se admiten hasta 4 pisos.

Artículo 438: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 439: Se admiten los salientes en edificaciones de más de una planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 440: Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que

estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 441: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 442: Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Artículo 443: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 444: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 445: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 446: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 447: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente sobre soportes metálicos o adosados a la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 448: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 449: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 450: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 451: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 452: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 453: Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 454: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 455: Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 456: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones

podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, ladrillos en bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 457: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 458: Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 459: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 460: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 461: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento

Artículo 462: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 463: Se admite la tipología arquitectónica I y II.

Artículo 464: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 465: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 466: Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 467: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 468: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación .

Artículo 469: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción será

obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 470: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

Artículo 471: Se establece como intervención urbanística fundamental para la zona de centro la reanimación de la estructura física existente, de forma tal que permita reforzar su funcionalidad y sus valores estéticos, así como su jerarquización dentro del asentamiento urbano. Se admite también el completamiento o saturación solo para instalaciones de servicios, administrativas y espacios públicos.

Artículo 472: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, adaptación o adecuación, ampliación y para instalaciones de servicios y administrativas nueva construcción. Se admite la demolición para liberar áreas para nueva construcción.

Artículo 473: Se admite la construcción de edificios multifamiliares de hasta 4 plantas en áreas libres o que sean liberadas por demolición, pero reservando la primera planta para actividades propias de centro de ciudad (comercio, gastronomía, administrativas, etc.).

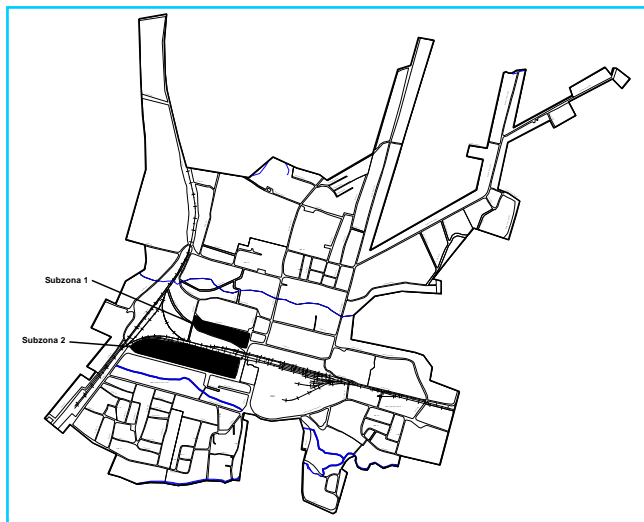
Artículo 474: Solo se utilizarán para vivienda los locales destinados a servicios o administración si estos fueran construidos anteriormente para este fin.

Demoliciones.

Artículo 475: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines se depositaran en los lugares acordes para este fin.

Artículo 476: Los escombros deberán ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

ZONA DE VALOR Derrotero.



Artículo 477: Esta zona está compuesta por dos subzonas ubicadas al centro del asentamiento, el derrotero de las mismas es el siguiente:

Subzona No 1: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana catastral No 69. Por el Norte con Calle Sur, por el Sur con calle Herradura, por el Este con calle R y por el Oeste con la Calle 38.

Subzona No 2: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana catastral No 29. Por el Norte con calle La Paz, por el Sur con calle Juan Rafael Casaus, por el Este con calle R y por el Oeste con calle la Paz.

Artículo 478: Se mantendrá la imagen urbana de la zona sin sufrir medicaciones la imagen urbana de la zona. Se respetará la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 479: Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos

cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 480: La ubicación de culatas y paredes ciegas frente a la vía, solo se ubicarán a menos que sean por razones muy excepcionales así se determine y apruebe.

Artículo 481: 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 482: Previa evaluación, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material (madera), siempre que se respete el ancho y alto del vano original.

Artículo 483: 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.

Artículo 484: La altura para nuevas edificaciones o reposiciones estará en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato y nunca por debajo de 5.0 metros en fachadas con visuales desde la vía pública, debiendo responder la carpintería a este requerimiento.

Artículo 485: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 486: Las dimensiones (profundidad y puntal) y características (tipo de columnas, elementos decorativos, cornisas y pretiles) de los portales nuevos a ejecutar estarán en correspondencia con los existentes y serán de tipo corrido y uso público.

Artículo 487: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgada por la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 488: Tendrán que contar con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

Artículo 489: 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 490: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Artículo 491: 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 492: Se respetará el régimen de medianería imperante.

Artículo 493: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación y nuevas construcciones.

Artículo 494: Los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, los cuales se mantendrán para el uso público exclusivamente no presentarán edificación o cierre.

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

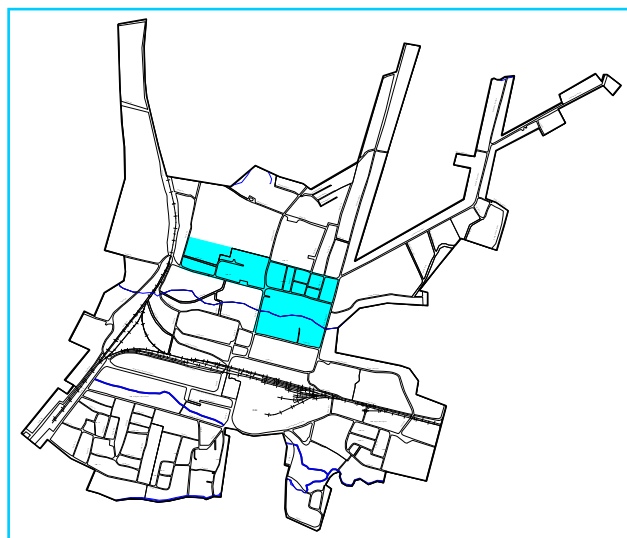
Intervenciones constructivas.

Artículo 495: Se establece como intervención urbanística la refuncionalización donde la función fundamental será histórica – cultural mediante el rescate de las instalaciones e infraestructura del antiguo central y las viviendas de sus antiguos dueños.

Artículo 496: La intervención constructiva fundamental será la rehabilitación de las instalaciones, infraestructura y viviendas. Se admiten las nuevas construcciones siempre y cuando respeten la arquitectura típica de la época y los valores estéticos asociados a ella.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA Derrotero.

Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la manzana 4 que limita en la Calle 38 (Punto No1), se toma el lindero Norte de dicha



manzana rumbo Este hasta llegar a la Calle 19 y continuar por la misma hasta interceptar la calle Progreso (Punto No 2), se toma la misma, rumbo Sur hasta interceptar la Calle 26 (Punto No 3), de donde se gira rumbo Oeste por dicha calle hasta interceptar la calle Porvenir (Punto No 4), se toma esta rumbo Norte hasta interceptar la Calle 23 (Punto No 5) tomando la misma, rumbo Oeste hasta interceptar la Calle 28 (Punto No 6) se toma esta y rumbo Norte se llega hasta el punto inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 497: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en la zona de producción.

Artículo 498: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 499: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 500: 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 y energéticas, así como la red vial, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 501: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Artículo 502: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 503: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Usos del suelo.

Artículo 504: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes

Permisible: Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración, Espacios públicos.

Restringido: Alojamiento, Deporte, Cultura, Recreación, Militar y orden público.

Prohibido: Agricultura urbana, Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 505: Las áreas libres en el interior de las manzanas rectangulares se destinaron a áreas verdes, por lo que se evitara la construcción, ampliación, reposición o remodelación de viviendas o accesos viales en estos espacios interiores.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 506: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 507: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 508: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 509: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 510: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 511: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 512: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 513: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 514: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 515: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 516: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 517: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.0 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 518: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental.

Artículo 519: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 520: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 521: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 522: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Artículo 523: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 524: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 525: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 526: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionabilidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 527: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 528: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 529: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no

interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 530: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 531: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 532: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 533: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 534: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 535: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 536: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.

- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 537: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 538: La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina.

Artículo 539: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 540: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 541: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 542: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales.

La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 543: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y II.

Artículo 544: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 545: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 546: Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 547: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 548: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación .

Artículo 549: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

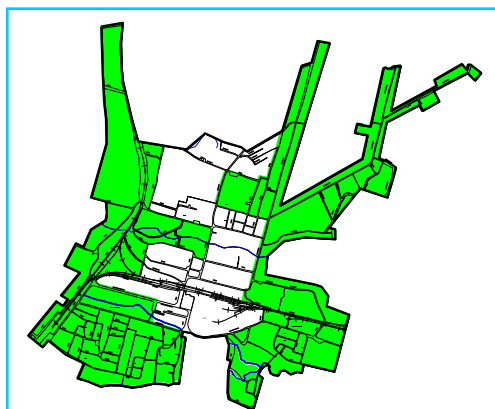
Artículo 550: Se establece como intervención urbanística fundamental la saturación o completamiento de espacios libres mediante la construcción de viviendas y servicios básicos, así como espacios públicos.

Artículo 551: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales y la unificación de viviendas divididas.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA Derrotero.

Esta zona está compuesta por toda el área que no está comprendida dentro de las demás zonificaciones determinadas en el asentamiento urbano. Su derrotero es el siguiente: Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento vértice Noroeste de la vivienda de

Juan a Blanco ubicada al Oeste



e de la vía férrea a Antilla Punto No 1 toma rumbo Noreste por el Norte de esta vivienda hasta llegar a la vía férrea Punto No. 2 toma por esta vía férrea rumbo Sureste (SE) unos 200 m Punto No. 3 gira al Este toma la calle, cruza el terraplén a Cueto se intercepta en el arroyo Punto No. 4 continua por el arroyo con rumbo Noreste (NE) unos 140 m Punto No. 5 gira al Sureste (SE) pasando por el Norte del edificio multifamiliar hasta llegar a la calle al Este de este edificio Punto No, 6 toma rumbo Noreste (NE) paralelo al último edificio hasta su vértice Noreste Punto No. 7 gira al Este hasta interceptar la calle 16 Punto No. 8 toma por esta vía al Noreste (NE) e inflexiona hasta el vértice Suroeste de la vivienda propiedad de Ángela Gamboa Punto No. 9 continua con rumbo Norte y Este por sus laterales Oeste y Norte respectivamente hasta interceptar la Calle Progreso Punto No. 10 continua por esta vía rumbo Noreste (NE) hasta el vértice Noroeste de la vivienda propiedad de

Gertrudis Mendoza Punto No. 11 gira rumbo Sureste por el Norte de esta vivienda unos 30 m Punto No. 12 continua con un giro al Suroeste por los fondos de las viviendas al Este de la calle Progreso hasta el fondo de la vivienda de Manuel Oropeza Punto No. 13 gira al Norte por los fondos de las viviendas con el frente a la calle Rogelio Quevedo hasta llegar a su vértice Noroeste donde se encuentra la vivienda propiedad de Juana Zamora ubicada al Oeste del camino que va a Ramón Uno Punto No. 14 gira por el Norte de esta vivienda hasta interceptar el camino Punto No. 15 gira al Suroeste por esta vía hasta llegar a los límites de propiedad de Erlay Aguilera Punto No, 16 gira al Este por el Norte hasta su vértice Noreste Punto No. 17 continua por los fondos de las viviendas al Este del camino hasta llegar a la calle Rogelio Quevedo Punto No, 18 toma por este camino con rumbo Noreste hasta la vivienda de Dilia Murillo Punto No. 19 gira al Noroeste (NO) por su lateral Oeste, luego gira al Noreste por el lateral Norte hasta llegar a la vivienda de Lucía Luna en su vértice Noreste Punto No. 20 pasa por el Este de esta vivienda con rumbo Sureste hasta llegar al camino Punto No. 21 continua por este camino 10 m aproximados con rumbo Noreste. Hasta llegar al Noreste de la vivienda de Gaspar Matos Punto No. 22 gira al Sureste por el lado Este de esta vivienda, la bordea por el Sur con rumbo Suroeste y luego por el Oeste con rumbo Noroeste hasta llegar nuevamente al camino Punto No. 23 toma por este camino con rumbo Suroeste hasta llegar al lindero Este de la vivienda de Frank Laffita Punto No. 24 toma por este lindero, luego al Sur y posteriormente al Oeste hasta llegar a la propiedad de Julián Aguilar Punto No. 25, gira al Suroeste por el Sur de esta propiedad y por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Rogelio Quevedo hasta llegar a la propiedad de Manuel Cardet Punto No. 26 luego gira al Suroeste por el fondo de las viviendas hasta llegar al camino Punto No. 27 continua en línea recta con rumbo Noroeste hasta el vértice Noreste de la propiedad de Salvador Batista Punto No. 28 gira al Suroeste hasta intercepción Calle Oriente

Punto No. 29 gira al Este por esta vía hasta llegar al vértice Noreste de la propiedad de Victoriano Batista Punto No. 30 gira al Sur por el lateral Este de esta propiedad luego toma rumbo al Oeste por los fondos de las viviendas con el frente a la Calle Oriente pasa por el Sur de la vivienda de Felipe Quevedo hasta llegar al arroyo Punto No. 31 lo cruza y coge rumbo Sur hasta llegar a la vivienda de Mireya Laffita Punto No. 32 gira al Este por los fondos de las viviendas al frente de la calle Libertad hasta llegar al vértice Noroeste del límite del cementerio Punto No. 33 continua por el lateral Norte del cementerio rumbo Sureste hasta el vértice Noreste punto No. 34 gira con rumbo Suroeste por el lateral Este del cementerio cruza la calle, luego el ferrocarril pasa por el Este de la vivienda de Caridad Placido hasta llegar a la calle A Rodríguez Punto No. 35 continua con el mismo rumbo cruza esta calle y toma lindero Este del Taller CXI del MINAZ con rumbo Noroeste hasta llegar a la Calle M Punto No. 36 toma por esta calle con el mismo rumbo hasta llegar a la vivienda de Yorelisis Pérez Punto No. 37 gira al Sur hasta el fondo de esta vivienda unos 25 m hasta llegar al arroyo Punto No. 38 gira al Oeste hasta llegar al frente de la vivienda de Roberto Domínguez Punto No. 39 cruza el arroyo con rumbo Suroeste hasta vértice el Noroeste de la propiedad de Oscar Batista Punto No. 40 toma por el norte de la vivienda con rumbo Este y luego por Este de la vivienda con rumbo Suroeste pasa por el lateral Este de la vivienda de Marina Proenza hasta llegar a la prolongación de Calle I Punto No. 41 continua por esta Calle I con sus respectivas inflexiones al Suroeste y luego al Noroeste hasta llegar a la vivienda de Osmaida Gutiérrez Punto No. 42 gira al Oeste por el Sur de esta vivienda luego al Norte por el Oeste de la vivienda y continua por el fondo de las viviendas con el frente a Calle I hasta llegar al fondo de la vivienda de Yanelis Turcás Punto No. 43 con el mismo rumbo Norte cruza el arroyo hasta llegar a la interceptación de Calle I con Calle Ángel Rodríguez Punto No. 44 toma por esta vía con rumbo Oeste hasta llegar a la Calle A

Punto No. 45 toma por esta vía con rumbo Sur y luego Sureste unos 50 m Punto No. 46 con rumbo Suroeste bordea las viviendas con el frente a Calle A por su lado Este hasta llegar al arroyo Punto 47 con rumbo Noroeste toma por el arroyo luego por el fondo de las viviendas con el frente a Calle 11 hasta llegar a topar a la Calle 14 Punto No. 48, gira por el lado Este de la calle con rumbo Noroeste hasta llegar a la carretera Alto Cedro Punto No. 49, toma por esta vía con rumbo Suroeste hasta llegar frente a la parcela donde se encuentra la vivienda de Lelis del Toro Punto No. 50, gira al Noreste por el fondo de las viviendas con el frente del ferrocarril hasta llegar al fondo de la vivienda de Dalia Mejias Punto No. 51, sigue por el mismo rumbo, cruza el arroyo y sigue por el fondo de las viviendas existentes hasta llegar al Sur de la Base de Transporte Agropecuario Punto No. 52 gira al Noroeste por el Sur de esta propiedad luego por el Oeste con rumbo Noreste hasta llegar a la vivienda propiedad de Rafael Domínguez en su vértice Sureste Punto No. 53, para bordearla primero por el Oeste y luego por el Norte hasta la intercepción del camino y su vértice Noroeste de de esta propiedad Punto 54 continúa por este camino con rumbo Sureste (SE) hasta la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Antonio Núñez Punto No. 55 gira rumbo Noreste por el fondo de esta vivienda y las demás con el frente a Calle 28 hasta llegar a la vía y vivienda de Yakelin Cardet Punto No. 56, toma por esta vía con rumbo Noroeste hasta la parcela donde se encuentra la vivienda de Margot Cardet en su vértice Suroeste Punto No. 57 con rumbo Noreste pasa por el Oeste de esta vivienda y por el fondo de las demás viviendas con el frente a vía hasta llegar al fondo de la vivienda de Juana Blanco en el vértice Noroeste de esta vivienda Punto no. 1 inicio de derrotero.

Calidad Ambiental.

Artículo 552: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o

reduzca el ancho del cauce de los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 553: No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 554: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en la parte suroeste del sector en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 555: Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos que bordean el sector para fomentar árboles y arbustos en su franja hidrorreguladora.

Artículo 556: Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Holguín-Moa.

Artículo 557: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Uso del suelo.

Artículo 558: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector tipológico:

Obligatorio: Residencial y servicios.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación, Cultura, Recreación Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos, Deporte, Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Alojamiento Militar y Orden público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 559: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 560: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 561: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 562: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 563: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 564: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 565: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 566: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 567: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada.

Artículo 568: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 569: Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 570: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 571: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 572: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 573: El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 574: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 575: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 576: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 577: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 578: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 579: Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales administrativos y de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 580: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 581: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta de hormigón, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento y en casos excepcionales con cubierta de zinc o fibro.

Artículo 582: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín

cumpléndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 583: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 584: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.
- Cubiertas de guano (solo en suelo no urbanizable)

Artículo 585: Se admiten las tipologías arquitectónicas II y III.

Artículo 586: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Intervenciones constructivas.

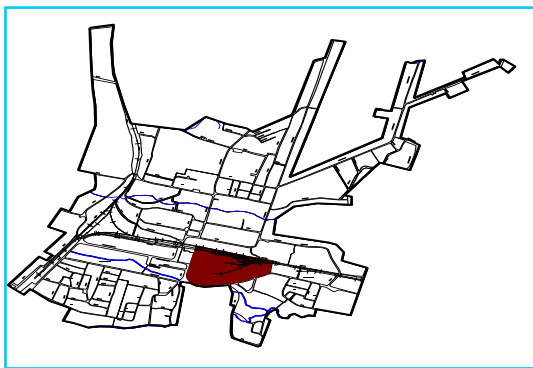
Artículo 587: Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 588: Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.
- Adaptación o adecuación.
- Rehabilitación.

Artículo 589: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas y la unificación de viviendas divididas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales.

ZONA RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO Derrotero.



Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en el vértice Noroeste de la manzana 70 que limita al Norte con el pasaje Edificio 1 (Punto No 1), tomando dicho pasaje rumbo Sureste hasta interceptar la calle Porvenir (Punto No 2), tomamos el mismo rumbo Sur hasta interceptar la Calle 19 (Punto No 3) tomamos el lindero Norte de la manzana 4 rumbo Oeste hasta interceptar la Calle 26 (Punto No 4) la cual tomamos y rumbo Norte y llegamos al punto inicial del derrotero.

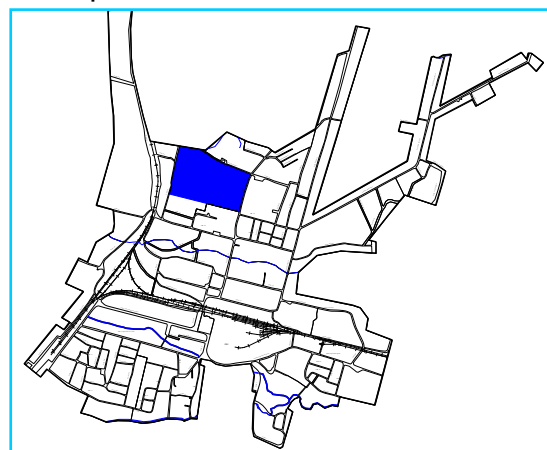
Artículo 591: Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para estas zonas, tienen que lograr de forma obligatoria, la integración de éstas con las áreas urbanizadas próximas, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general, y contar con una tipología urbanística armónica con éstas.

Artículo 592: La trama o trazado urbano a crear estará constituida por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas), que contarán con su correspondiente numeración y rotulación, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

Artículo 593: Los polígonos o manzanas poseerán una orientación lograda de la mejor resultante entre los componentes de asoleamiento y ventilación y las características topográficas, que eviten en lo posible las sinuosidades que perjudiquen la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

ZONA DE PRODUCCIÓN Derrotero.

Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de las



calles Línea y A respectivamente (Punto No 1), se toma la Calle Línea rumbo Este hasta interceptar la Calle 28 de Octubre (Punto No 2), se gira y se toma dicha calle rumbo Sur hasta interceptar la calle Ángel Rodríguez Cabrera (Punto No 3) se gira y se recorre por esta calle rumbo Oeste hasta interceptar la Calle A (Punto No 4) tomando este rumbo Norte hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Considerada por el PGOTU como la zona de producción del asentamiento, se ubica hacia el centro del mismo. Aquí se encuentra ubicada la principal industria del municipio representada por el CAI Loynáz Hechavarría.

Se encuentra servida por acueducto y alcantarillado.

Artículo 594: No se permiten nuevas construcciones de producción cuyo radio de contaminación afecte instalaciones existentes.

Artículo 595: Se admite la ejecución previo estudio y aprobación de obras de servicios social.

Artículo 596: Respetar la faja de protección de arroyos y redes técnicas en la cual no se admite la construcción, sólo se admite la incorporación del área verde protectora.

Artículo 597: Toda obra de infraestructura que demanda el desarrollo de la zona deberá de utilizar como corredor la faja de emplazamiento de las vías para mejor aprovechamiento del suelo.

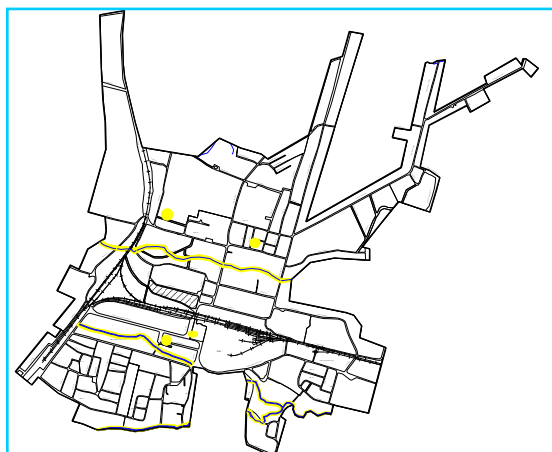
Artículo 598: Priorizar el completamiento de las áreas libres para el mejor aprovechamiento de la infraestructura.

Artículo 599: No se permite la construcción, reconstrucción y ampliación de viviendas en esta zona.

Artículo 600: Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones productivas existentes.

Artículo 601: Se permite la ubicación de talleres, almacenes, bases de transporte, industrias, así como sus servicios complementarios siempre cumpliendo los requisitos de consumo de agua y aprovechamiento de áreas.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y



ÁREAS VERDES

Derrotero.

En esta zona se agrupan los parques, las grandes áreas deportivas, las áreas verdes de protección, la plaza, los jardines y parterres. También se incluyen las márgenes de la vía férrea y de los arroyos.

En estas zonas de parques y áreas existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 602: Las obras de conservación, reconstrucción, remodelación y ampliación de instalaciones en estas zonas deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 603: Para las acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del inmobiliario urbano en todos los parques y áreas verdes del asentamiento se debe tener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 604: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunales.

Artículo 605: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Deportes, Recreación.

Preferente: No

Permisible: Gastronomía, Áreas Verdes

Restringido: Espacios públicos.

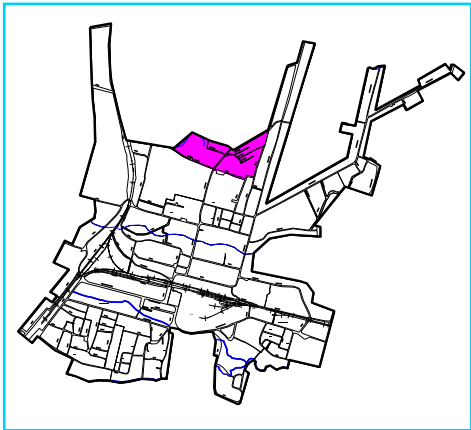
Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Educación, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Derrotero.

Tomamos un punto situado al Noroeste

ubicado en la prolongación de la Calle 47 en su lindero Norte (Punto No 1), se



continúa por dicho lindero hasta interceptar la calle Porvenir (Punto No 2), se toma la misma rumbo Noreste hasta el final límite de la parcela del Edificio 3 (Punto No 3) de donde se gira rumbo Este por dicho lindero hasta interceptar la Calle 16 (Punto No 4), se toma dicha calle rumbo Sur hasta interceptar la Calle 35 (Punto No 5) se toma la misma, rumbo Oeste hasta llegar a la intercepción de la Calle 37 y su prolongación (Punto No 5), tomando esta última hasta el punto inicial del derrotero

Artículo 606: Se admite como intervenciones constructivas la conservación de los edificios multifamiliares y la nueva construcción de edificios, servicios y espacios públicos.

Artículo 607: Se admite la ampliación de apartamentos en planta baja en área de los pasos interiores de los edificios siempre que se cuente con la aprobación de los vecinos del edificio y no se altere la accesibilidad a los espacios libres interiores de las edificaciones. No se permiten acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los apartamentos colindantes.

Artículo 608: Las azoteas de los edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas para la ampliación o construcción de viviendas, aún en el supuesto caso de que los propietarios de los apartamentos, de común acuerdo, acepten la ampliación a algún propietario o a un tercero a construir una vivienda.

Artículo 609: No se permite la división de apartamentos.

Artículo 610: Se autoriza la construcción de garajes siempre que sean colectivos y para autos ligeros. Las vías de acceso deberán estar separadas a más de 3 m del edificio.

Artículo 611: Para la apertura de vanos interiores es necesaria la aprobación de la Empresa de Proyectos que garantice que no se producirán fallos estructurales.

Artículo 612: No se permite la construcción de corrales para animales en las azoteas.

Artículo 613: No se permite integrar áreas de comercio o de servicios que produzcan ruidos, malos olores o contaminación por sustancias nocivas.

Artículo 614: Los edificios multifamiliares no pueden ser pintados individualmente en el exterior (incluyendo tanto los muros como los elementos de carpintería y herrería) por sus vecinos, la pintura debe ser uniforme para todo el inmueble.

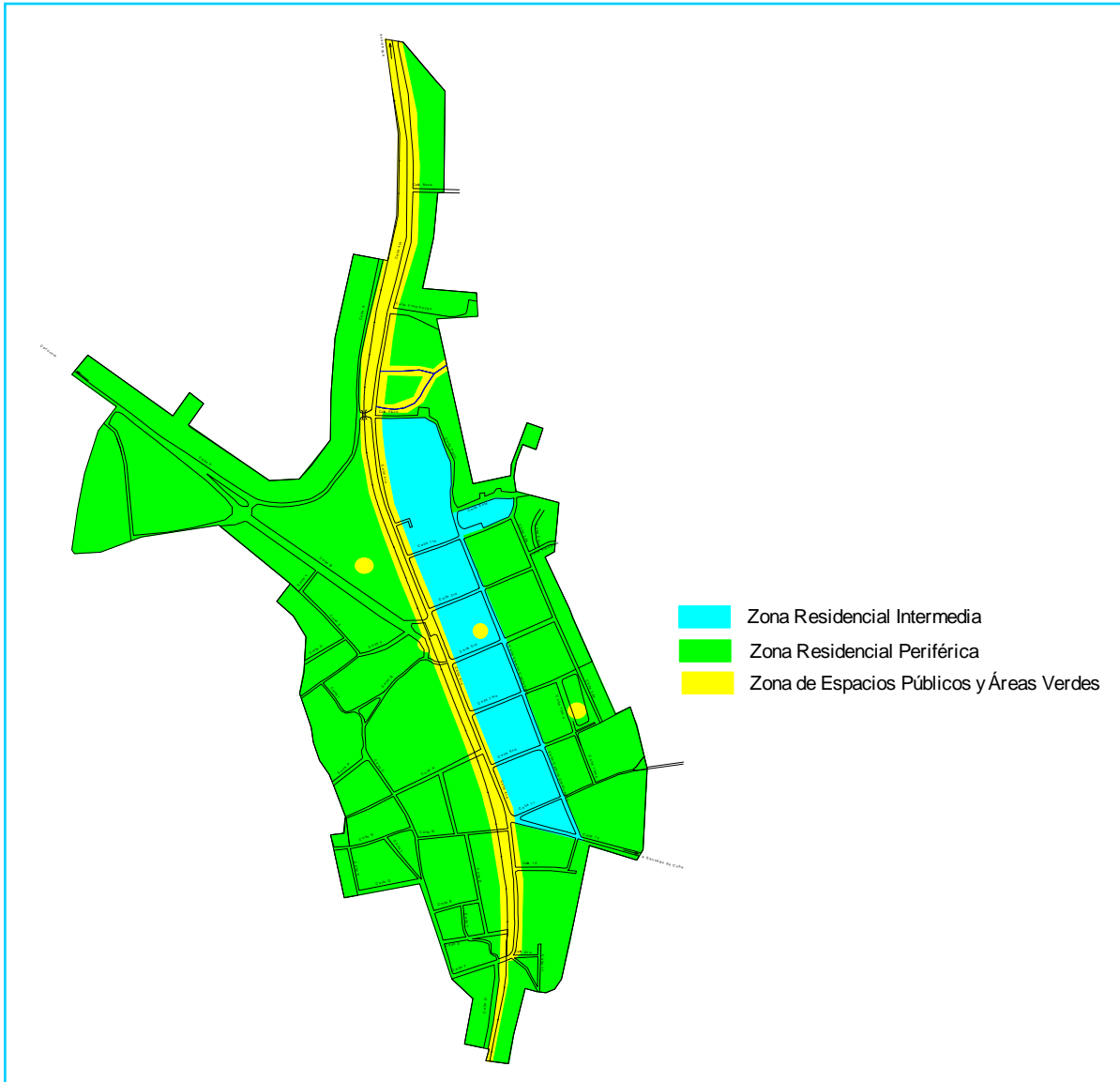
Artículo 615: En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

AS Y SECTORES TIPOLÓGICOS DEL ASENTAMIENTO URBANO ALTO CEDRO

El asentamiento urbano Alto Cedro, a los efectos de estas regulaciones queda dividido en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

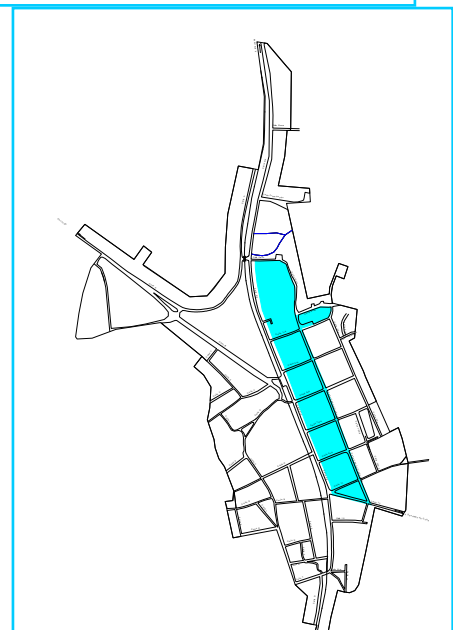
- i) Zona Residencial Intermedia.
- j) Zona residencial Periférica.
- k) Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

ASENTAMIENTO URBANO ALTO CEDRO



ZON

A
RESIDENCIAL
INTER
MEDIA
Derrotero.
Se toma como referencia un punto al Noroest



e planteado en la intercepción de calle Fisco y la Calle 4ta (Punto No 1), se toma la calle Fisco rumbo Este hasta interceptar la calle Fisco (Punto No 2), luego se toma la misma, rumbo Sur hasta interceptar calle Este (Punto No 3), se toma la misma rumbo Este hasta interceptar la calle 8va (Punto No 4), luego se gira y se toma la misma, rumbo Sur hasta interceptar la calle 1ra (Punto No 5), para tomar la misma, rumbo Este hasta interceptar la calle Camilo Cienfuegos (Punto No 6), tomando esta rumbo Sur hasta interceptar la Calle 13 (Punto No 7), se toma dicha calle, rumbo Este y se continua hasta interceptar la Calle 4ta (Punto No 8), la misma se toma con rumbo Norte hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 616: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en la zona de producción.

Artículo 617: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 618: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 619: 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 y energéticas, así como la red vial, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 620: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Artículo 621: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 622: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Usos del suelo.

Artículo 623: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes

Permisible: Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración, Espacios públicos.

Restringido: Alojamiento, Deporte, Cultura, Recreación, Militar y orden público.

Prohibido: Agricultura urbana, Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 624: Las áreas libres en el interior de las manzanas rectangulares se destinaron a áreas verdes, por lo que se evitara la construcción, ampliación, reposición o remodelación de viviendas o accesos viales en estos espacios interiores.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 625: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 626: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 627: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá

la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 628: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 629: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 630: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 631: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 632: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 633: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 634: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 635: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 636: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.0 m con murete

de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 637: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental.

Artículo 638: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 639: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 640: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 641: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Artículo 642 La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 643: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 644: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 645: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 646: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 647: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 648: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 649: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 650: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 651: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 652: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 653: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 654: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 655: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 656: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 657: La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina.

Artículo 658: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 659: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 660: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 661: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 662: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y III.

Artículo 663: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 664: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico. Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 665: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 666: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación .

Artículo 667: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

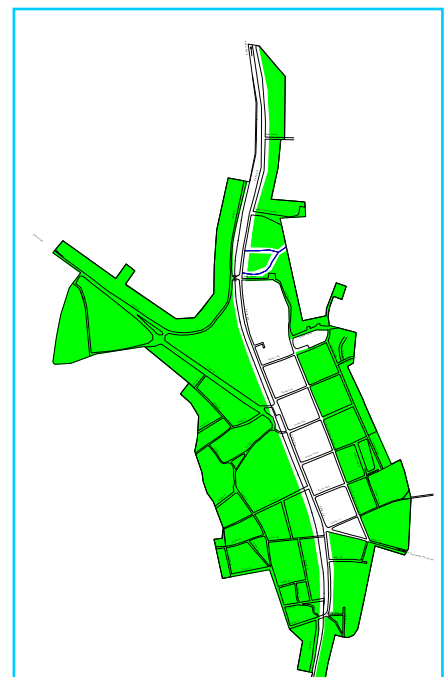
Intervenciones constructivas.

Artículo 668: Se establece como intervención urbanística fundamental la saturación o completamiento de espacios libres mediante la construcción de viviendas y servicios básicos, así como espacios públicos.

Artículo 669: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales y la unificación de viviendas divididas.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA Derrotero.

Esta zona está compuesta por toda el área que no está comprendida dentro de las demás zonificaciones determinadas en el asentamiento urbano (Intermedia y Espacios Públicos y Áreas Verdes). Su derrotero es el siguiente: Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento en la intersección



ón de calle 4ta con Carretera de Cueto a Palma Soriano. Punto No 1, continua por esta vía rumbo Este, hasta llegar frente vértice Oeste de la propiedad Mercedes Concepción Punto No 2, prosigue tomando el lindero Este, de esta propiedad con rumbo Sureste (SE) y Continúan por todos los límites del fondo de las viviendas ubicadas en esta calle 4ta aproximadamente unos 170 metros donde se intercepta en la vía sin nombre. Punto No 3, tomar rumbo Oeste unos 20 mts por esta vía. Pto. No 4, continúa rumbo Sureste (SE) por el fondo de las viviendas en el puente a la calle 4ta hasta llegar al vértice Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Leonis Nápoles. Pto. No 5, Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Ángel Fidalgo hasta llegar al camino vecinal. Pto. No 6, cruza el camino y con rumbo Sureste (SE) pasa por el lateral derecho Este de la vivienda propiedad de Elva Figueroa hasta aproximadamente a 18 mts del vértice Sureste(SE) de esta vivienda que se intercepta en calle 2da. Pto. No 7, prosigue por esta calle con rumbo Suroeste (SW) hasta llegar por esta vía unos 70 mts. Pto. No 8, gira al Sur por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Camilo Cienfuegos hasta llegar a las viviendas con el frente a la calle sin nombre. Pto. No 9 gira al este por el fondo de estas viviendas hasta interceptarse en la vía. Pto. No 10, continúa por el lateral Este hasta llegar a la parcela donde se encuentra la vivienda de José R. Domínguez. Pto. 11, gira con rumbo Noreste(NE) por el lateral izquierdo de la vivienda hasta aproximadamente 35mts. Pto. 12, con un ángulo de 90 grados y en línea recta con rumbo Sureste(SE) pasa por el Este de la vivienda de José Moreno Almaguer. Pto. No 13, gira rumbo Suroeste(SW) unos 35 mts aproximadamente hasta interceptarse en la calle 2da. Pto. No 14 continúa por esta vía rumbo Sur unos 110 mts hasta llegar al límite de la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Ania Silva. Pto. No 15, bordea esta propiedad con rumbo Noreste (NE) pasa al norte de vivienda de Luis Carvallo Rivas hasta llegar al límite Noreste (NE) de la vivienda propiedad de Pavel García. Pto. No 16, continúa con rumbo Sureste (SE) por el

lateral derecho y de las viviendas existentes chapita y Rafael Acosta hasta llegar a la vía prolongación de la calle 3ra. Pto. No 17, tomas por esta vía con rumbo oeste hasta frente a la casa de Nancy Vargas por el lateral sur. Pto. No 18, gira al sur por el fondo de las viviendas hasta interceptarse en calle 9na. Pto. No 19, tomas al Este por esta vía aproximadamente 40 mts. Pto. No 20, prosigue rumbo Sur por el fondo de las viviendas hasta la vivienda propiedad de Gilberto Silva, por su lateral Este. Pto. No 21 continúa con rumbo Suroeste hasta la propiedad de Carlos Palacios Lahera calle 13. Pto. No 22, prosigue por esta vía 95 mts rumbo Noroeste hasta el fondo de vivienda de María Reyes por su lateral Este. Pto. No 23, continúa con rumbo Sureste(SE) por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Camilo Cienfuegos y al Este de la vía hasta aproximadamente 130 mts hasta la calle 17. Pto. 24 con un giro de 90 grados cruza la calle C. Cienfuegos y tomas la calle 17 hasta el Sureste (SE) de la vivienda de Xiomara Mustelier con rumbo Oeste. Pto. No 25, gira al sur por el fondo de las viviendas al Este de la vía del ferrocarril hasta la propiedad de Doralkis Pérez por su vértice Sureste (SE) . Pto. No 26, gira rumbo Noroeste (NW) por el lateral sur de esta vivienda hasta interceptarse en la vía férrea. Pto. No 27 continúa por esta vía rumbo norte 25 mts. Pto. No 28, con un giro de 90 grados y rumbo al Noroeste pasa por el lateral sur de la vivienda de Israel Oliva hasta unos 43 mts al Suroeste (SW) de esta vivienda. Pto. 29, realiza un giro al Noroeste por el sur de esta misma vía hasta la intersección en arroyo. Pto. No 30, continúa hasta topar en la calle C. Pto. No 31, continúa por esta vía con rumbo Suroeste, Pto. No 32, gira al Oeste hasta topar en calle L continuando con el mismo rumbo por esta vía pasa próximo a la vivienda de Oreste Ramayo hasta llegar al final de la calle. Pto. No 33 gira al Noroeste por el sur de las viviendas 80 mts aproximadamente. Pto. No 34 Luego pasa con rumbo Noreste por el Norte de las viviendas hasta llegar a calle M. Pto. No 35 con un giro al Noroeste continúa por vía al Oeste de calle C, al final

de calle M hasta calle P.Final. Pto. No 36, con el mismo rumbo llegar hasta el final de calle F .Pto. No 37, prosigue con rumbo Noroeste hasta llegar aproximadamente a 145mts. Pto. No 38, con un ángulo de 90 grados gira al Noreste(NE) unos 80 mts hasta llegar al fondo de las viviendas con el frente a calle E. Pto. No 39, gira con un rumbo al Noreste por el fondo de las viviendas con frente a las calle E, hasta interceptarse en cerca perimetral de la ESBU Urbano Tamayo. Pto. No 40, continúa bordeando por el lateral Este de la ESBU, con rumbo Suroeste hasta vértice con lateral Sur. Pto. No 41, continúa por todo el lateral Sur con rumbo Oeste hasta llegar al vértice Suroeste. Pto. No 42, continúa paralelo a 20 mts de la vía a la ESBU con rumbo Noreste (NE) hasta llegar a la antigua vía férrea que va a Cacocum. Pto. No 43, continúa tomando dicha vía férrea con rumbo Noroeste hasta llegar aproximadamente a 86 mts, frente a la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Diego Guerrero . Pto. No 44, con rumbo Noreste (NE) y con un ángulo de 90 grados prosigue en línea recta intercepta la calle A, la cruza y luego pasa por el lateral izquierdo y Oeste de las viviendas de Diego Guerrero hasta llegar al Noreste (NE) de esta vivienda a unos 60 metros aproximados. Pto. No 45, continúa bordeando los límites de las viviendas de la calle A con rumbo Sureste (SE) y sus respectivas inflexiones hasta llegar a la vivienda en su extremo Noreste de la vivienda que esta ubicada al Noroeste de la vivienda de Rafael Ofarril. Pto. No 46, gira al Noreste pasa por el lateral de la vivienda hasta interceptarse en calle A. Pto. No 47 continúa con rumbo Noroeste por esta calle A y recorrer unos 140 Mts de la intersección con calle 4ta con Carretera de Cueto a Palma Soriano Pto No1 Inicio del derrotero.

Calidad Ambiental.

Artículo 670: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho del cauce de los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 671: No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 672: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en la parte suroeste del sector en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 673: Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos que bordean el sector para fomentar árboles y arbustos en su franja hidrorreguladora.

Artículo 674: Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Holguín-Moa.

Artículo 675: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Uso del suelo.

Artículo 676: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector tipológico:

Obligatorio: Residencial y servicios.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación, Cultura, Recreación Comercio, Gastronomía, Administración, Espacios públicos, Deporte, Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Alojamiento Militar y Orden público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 677: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 678: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 679: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 680: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 681: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 682: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 683: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 684: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 685: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada.

Artículo 686: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 687: Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 688: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 689: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 690: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 691: El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 692: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 693: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 694: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 695: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 696: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 697: Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales administrativos y de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 698: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 699: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta de hormigón, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento y en casos excepcionales con cubierta de zinc o fibro.

Artículo 700: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 701: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 702: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.
- Cubiertas de guano (solo en suelo no urbanizable)

Artículo 703: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y IV.

Artículo 704: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Intervenciones constructivas.

Artículo 705: Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes. Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.

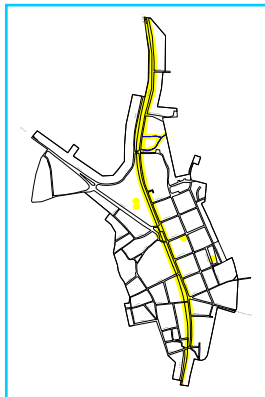
- Adaptación o adecuación.
- Rehabilitación.

Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas y la unificación de viviendas divididas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Derrotero.

En esta zona se agrupan los parques y la plaza, las áreas verdes de protección, los jardines y parterres. También se incluyen las márgenes de la vía férrea y del Arroyo.



Artículo 706: En estas zonas de parques y áreas existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 707: Las obras de conservación, reconstrucción, remodelación y ampliación de instalaciones en estas zonas deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

ZONAS Y SECTORES TIPOLOGICOS DEL ASENTAMIENTO URBANO BIRÁN

El asentamiento urbano Birán, a los efectos de estas regulaciones queda dividido en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

q)

Artículo 708: Para las acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del inmobiliario urbano en todos los parques y áreas verdes del asentamiento se debe tener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 709: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunales.

Artículo 710: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Deportes, Recreación.

Preferente: No

Permisible: Gastronomía, Áreas Verdes

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Educación, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 711: Se establece como intervención constructiva la conservación de las instalaciones deportivas. Se admiten nuevas construcciones asociadas a esta función en áreas libres o la reposición de las existentes.

Artículo 712: Las instalaciones deportivas deben estar en un área libre.

l) Zona de Centro.

m) Zona Residencial Intermedia.

n) Zona residencial Periférica.

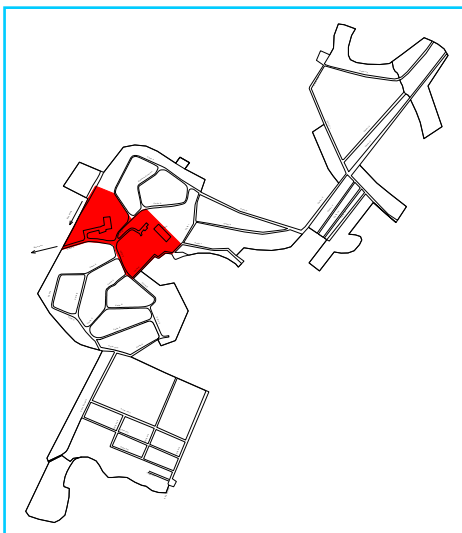
o)

p) Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

ASENTAMIENTO URBANO BIRÁN



ZONA DE CENTRO
O
Derrote
ro.
Se toma



como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de la carretera a Sabanilla y un punto del lindero del límite de la manzana 39 (Punto No 1) se toma rumbo Sureste hasta la sección Oeste de la Calle F (Punto No 2), se toma dicha calle rumbo Sureste hasta interceptar la calle Roberto Estévez (Punto No 3) desde dicha

intercepción se toma rumbo Sureste hasta las intercepciones de Calle I y Calle J (Punto No 4), desde donde se gira rumbo Suroeste y se toma la Calle N en el mismo rumbo hasta interceptar la Calle E (Punto No 5), la cual se toma rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle L (Punto No 6), se toma esta rumbo Suroeste hasta interceptar la carretera a Sabanilla (Punto No 7) tomando esta rumbo Noreste hasta el punto inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 713: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en las zonas de producción.

Artículo 714: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 715: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 716: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 717: Los registros de redes subterráneas no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 718: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 719: No se permiten construcciones o depósito de materiales sobre la faja de la vía.

Artículo 720: Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

- Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 721: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, 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.

Artículo 722: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Usos del suelo.

Artículo 723: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos.

Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación

Restringido: Residencial, Servicios básicos, Deporte, Religioso, Militar y Orden público

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

Artículo 724: Se preservarán los espacios libres y solares para la ubicación de

instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 725: La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 726: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 727: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 728: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 729: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 730: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 731: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 732: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 733: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 734: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 735: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Artículo 736: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 737: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.20 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 738: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. Los jardines deberán ser tratados estéticamente con regularidad.

Artículo 739: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 740: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción

Artículo 741: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 742: Para amortiguar los impactos de accidentes de tránsito se podrán sembrar

árboles de raíces profundas para que cumplan estas funciones evitando otros tipos de objetos.

Artículo 743: Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

Artículo 744: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse de dos niveles siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para edificios multifamiliares se admiten hasta 4 pisos.

Artículo 745: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 746: Se admiten los salientes en edificaciones de más de una planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 747: Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 748: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 749: Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Artículo 750: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 751: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 752: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionabilidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 753: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 754: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente sobre soportes metálicos o adosados a la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 755: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 756: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 757: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 758: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 759: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 760: Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 761: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 762: Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 763: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, ladrillos en bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 764: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 765: Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la

construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 766: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 767: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 768: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento

Artículo 769: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 770: Se admite la tipología arquitectónica I.

Artículo 771: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con

dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 772: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 773: Se preferirá el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 774: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 775: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación .

Artículo 776: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 777: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

Artículo 778: Se establece como intervención urbanística fundamental para la zona de centro la reanimación de la estructura física existente, de forma tal que permita reforzar su funcionalidad y sus valores estéticos, así como su jerarquización dentro del asentamiento urbano. Se admite también el completamiento o saturación solo para instalaciones de servicios, administrativas y espacios públicos.

Artículo 779: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación,

adaptación o adecuación, ampliación y para instalaciones de servicios y administrativas nueva construcción. Se admite la demolición para liberar áreas para nueva construcción.

Artículo 780: Se admite la construcción de edificios multifamiliares de hasta 4 plantas en áreas libres o que sean liberadas por demolición, pero reservando la primera planta para actividades propias de centro de ciudad (comercio, gastronomía, administrativas, etc.).

Artículo 781: Solo se utilizarán para vivienda los locales destinados a servicios o administración si estos fueran construidos anteriormente para este fin.

Demoliciones.

Artículo 782: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines se depositaran en los lugares acordes para este fin.

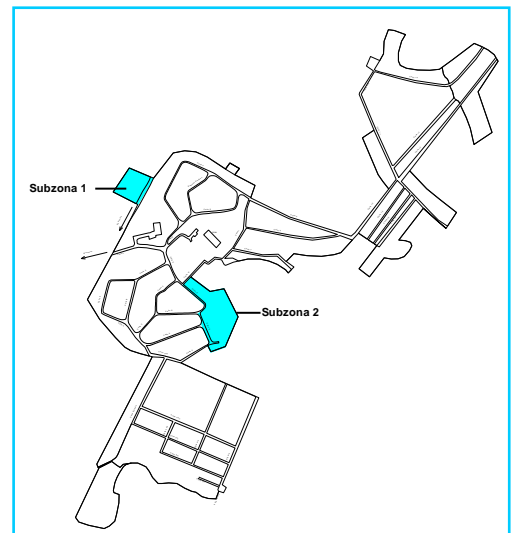
Artículo 783: Los escombros deberán ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA

Derrotero.

La zona residencial intermedia está dividida en 2 subzonas ubicadas al centro del asentamiento, limitando con la zona de centro.

Subzona a No 1: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana No



39. Por el Norte con carretera a Sabanilla de

Birán, por el Sur, Este y Oeste limita con áreas del Plan 6 de Agosto.

Subzona No 2: Esta área está comprendida en los mismos límites de la manzana No 5. Se toma como referencia un punto al Noroeste planteado en la intersección de la Calle E y la Calle G (Punto No 1), se toma la Calle G hasta el vértice Norte de la manzana 5 (Punto No 2) tomando su lindero Este, se bordea el mismo, rumbo Sur hasta la Calle E (Punto No 3), tomando dicha calle rumbo Norte hasta el punto inicial del derrotero.

Calidad ambiental.

Artículo 784: No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deberán ubicarse en la zona de producción.

Artículo 785: Se debe mantener una tala racional los árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas y zonas de viviendas.

Artículo 786: 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 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 787: 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 y energéticas, así como la red vial, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 788: Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Artículo 789: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades

para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 790: Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Usos del suelo.

Artículo 791: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes

Permisible: Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración, Espacios públicos.

Restringido: Alojamiento, Deporte, Cultura, Recreación, Militar y orden público.

Prohibido: Agricultura urbana, Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 792: Las áreas libres en el interior de las manzanas rectangulares se destinarán a áreas verdes, por lo que se evitara la construcción, ampliación, reposición o remodelación de viviendas o accesos viales en estos espacios interiores.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 793: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 794: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 795: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 796: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 797: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 798: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 799: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 800: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 801: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada

Artículo 802: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 803: Se podrán realizar cercados con piedras (lajas) y/o elementos de hormigón (balaustres o celosías).

Artículo 804: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1.0 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el

fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 805: La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental.

Artículo 806: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 807: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción

Artículo 808: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 809: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Artículo 810: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores se deberá armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 811: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Mobiliario urbano.

Artículo 812: La ubicación del mobiliario urbano se debe colocar de forma tal que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 813: La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto

urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 814: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 815: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 816: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 817: Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 818: Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 819: Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 820: Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 821: Las características constructivas deberán 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.

Artículo 822: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 823: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 824: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta en el nivel superior de hormigón, bóvedas y poliespuma recubierta con cemento.

Artículo 825: La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina.

Artículo 826: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 827: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de

altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 828: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 829: Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 830: Se admiten las tipologías arquitectónicas I y II.

Artículo 831: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Artículo 832: Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 833: Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

Artículo 834: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 835: Las cavidades en las paredes para aires acondicionados se ubicarán a un costado de la edificación .

Artículo 836: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Intervenciones constructivas.

Artículo 837: Se establece como intervención urbanística fundamental la saturación o completamiento de espacios libres mediante la construcción de viviendas y servicios básicos, así como espacios públicos.

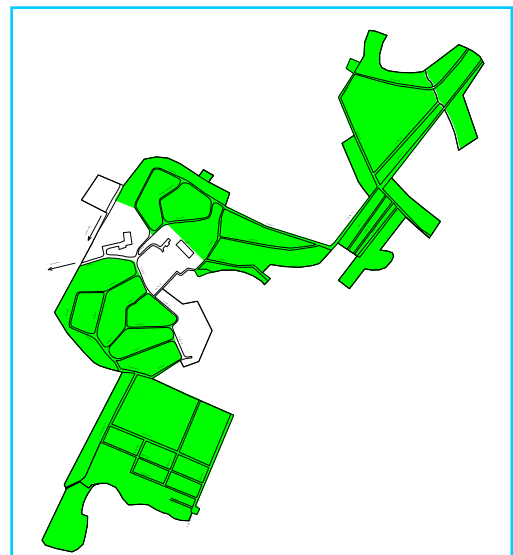
Artículo 838: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales y la unificación de viviendas divididas.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA

Derrotero.

Esta zona está compuesta por toda el área que no está comprendida dentro de las demás zonificaciones determinadas en el asentamiento urbano. Su derrotero es el siguiente: Parte de un punto situado al

Nore
ste
del
asen
tami
ento
Noro
este
de la
vivie
nda
propi
edad
de



Neyda Pérez (Pto No 1) continua con rumbo Sureste por el fondo de las viviendas existentes al Norte de la calle 13 con sus respectivas inflexiones hasta llegar al río (Pto No 2) cruza este con rumbo Noreste para seguir bordeando los límites de propiedad por el fondo de las viviendas hasta el límite Noroeste de la vivienda propiedad de Julio Cesar Ramírez (Pto No 3) prosigue con rumbo Este por el Norte de esta propiedad cruza el camino pasa por el Norte de la propiedad de Bernardino Vargas hasta llegar al camino vecinal y lo cruza hasta senda Este (Pto No 4) tomando con rumbo Suroeste unos 45.0 Mts hasta llegar a los límites de propiedad de Juan Peña en su vértice Noroeste (Pto No 5) con rumbo Sureste (SE) continua por su lateral Norte y viviendas existentes hasta la vivienda propiedad de Miguel Alberteri Pto No 6 continua por el lateral Sur con rumbo Suroeste hasta llegar al río Pto No 7 seguimos por el río hacia el Noroeste hasta el cruce de un camino vecinal Pto No 8 caminamos hacia el Suroeste 185 Mts por este camino, hasta llegar a un punto próximo al límite de propiedad de la vivienda de Jesús Rodríguez Pto No 9 continua rumbo Sureste Bordeando los límites de propiedad por el fondo de las viviendas existentes al Norte de la vía al Naranja hasta el límite Noreste de la vivienda propiedad de Miriam León Pto No10 Toma lindero este hasta intercepción con Arroyo Naranja. Pto. 11, seguimos por el camino rumbo al Oeste aproximadamente 70mts, hasta llegar a los límites de la vivienda propiedad de Antonio Hastie, Pto. 12, para bordearlos al Sureste y seguir por todos los límites de fondo de las viviendas en este mismo rumbo hasta el límite Sureste de la vivienda propiedad de Alfredo Alberteri Pto. 13 caminamos por estos límites hacia el Oeste hasta el camino vecinal. Pto.14 Para seguir por el Oeste unos 85mts hacia el Noreste y llegar al camino. Pto. 15 con rumbo Oeste unos 50 Mts, nos lleva a un nuevo camino. Pto. 16 Recorremos este último camino hacia el Suroeste unos 80mts. Y llegamos al límite Sureste de la propiedad de Alexis Gómez, Pto. 17 Bordea las viviendas existentes con el mismo rumbo

Sureste por los linderos a unos 90mts. Pto.18 continúa con rumbo Sureste hasta llegar al límite de propiedad y pasa al Sureste de la vivienda de Rubiel Gómez hasta camino vecinal. Pto. 19 seguimos por el camino unos 40 mts rumbo al Sureste hasta frente a los límites de propiedad de la vivienda Nidia Domínguez. Pto. 20 cruza el vial y toma lindero Oeste de esta propiedad hasta vértice Suroeste. Pto. 21 continúa por el fondo de las viviendas con sus respectivas inflexiones hasta llegar al límite de propiedad por el Suroeste de la vivienda de Norge Gómez Rodríguez y el camino vecinal. Pto. 22 Seguimos por el camino vecinal hacia el Sureste a unos 75 mts. Hasta los límites de la farmacia y el laboratorio por el Norte Pto. 23 bordea estos límites con rumbo Sureste hasta propiedad de Ifrain Noris por su lindero Norte Pto. 24 Gira al Noroeste hasta el vértice al Norte de la Cancha. Pto. 25, para luego bordear la cancha de Baloncesto por el Noreste hasta vértice Este. Pto. 26, gira al Noreste 40 mts para llegar al límite por el Norte de la vivienda propiedad de Daniel Díaz. Pto. 27 Continuamos por el límite Este de esta vivienda y de la vivienda de Victorino Lías Rodríguez, bordea por lateral Sur con rumbo Suroeste para llegar a un camino vecinal. Pto. 28, caminamos aproximadamente 100 mts con rumbo Suroeste por el camino para topar con otro camino que va a la recría. Pto. 29 caminando con rumbo Suroeste unos 60 mts hasta llegar a un nuevo camino que va a sabanilla. Pto. 30, para continuar este rumbo al Suroeste aproximadamente 215 mts y llegar al límite Noroeste de la vivienda propiedad de Niovis Magaña. Pto. 31 toma al Este por el Norte de esta propiedad hasta vértice con lindero Este. Pto. 32 gira al Suroeste y paralelo al camino a Sabanilla 23 mts. Pto. 33 gira al Oeste cruzando al camino que va a Sabanilla y continuando por los límites de fondo de las viviendas hasta llegar a la vivienda de Rufino Sama por su lateral Sur. Pto. 34 con el mismo rumbo y en línea recta recorre 30 mts. Pto. 35, con un ángulo 90 grados y el mismo rumbo y aproximadamente 20 mts llega al río Nipe Pto. 36. toma por el río por el Suroeste

hasta topar con los límites de propiedad de la vivienda de Mayelin Guevara Carrales por el Sureste ubicado en la calle Estadio. Pto.37, caminar por este rumbo al Oeste hasta llegar a la calle Estadio. Pto. 38, seguimos por la calle antes mencionada rumbo al Noreste unos 145 mts hasta topar los límites de propiedad por el Sureste de la vivienda propiedad de Arnoldo Peña. Pto.39, hasta su vértice Oeste. Pto. 40, continua por el lateral y fondo de las viviendas existentes al Oeste de la calle Estadio rumbo al Noreste hasta topar con el camino que va a la Recría. Pto. 41, continuamos por este camino rumbo al Noroeste uno 185 mts hasta llegar al límite Sureste de las oficinas del Distrito Pecuario. Pto. 42 rumbo Oeste por el límite Sur del Distrito Pecuario hasta vértice con el lindero Oeste. Pto. 43. gira al Noreste por el lindero Oeste hasta topar el camino. Pto. 44 continúo por este al Noreste con sus inflexiones con el camino que va a Birán Uno. Pto. 45. recorreremos por este camino unos 120 mts al Noroeste. Pto. 46 luego 100 mts al Este para llegar al límite Suroeste de la propiedad de la vivienda de Ariel Almenares. Pto. 47 toma lateral Oeste con rumbo Norte hasta llegar al lateral Norte. Pto. 48, toma por este lateral y continua por los límites de propiedad de la vivienda de Josefa Quintana hasta su vértice Noreste. Pto. 49, continua por lateral Este y rumbo Sur hasta llegar al camino nuevamente. Pto. 50 caminamos 80 mts por el camino rumbo al Este hasta topar con un camino vecinal. Pto. 51 seguir por este último 25 mts al Sureste hasta llegar al límite de propiedad de la vivienda de Olimpio Ricardo. Pto. 52 donde se intercepta con un camino vecinal, continuamos por este camino con rumbo Sureste unos 235 mts hasta llegar a otro camino vecinal .Pto. 53 que con rumbo Noreste y en 174 mts nos lleva a los límites por el Suroeste de la vivienda propiedad de José Castro. Pto. 54 Seguimos bordeando los límites de propiedad de este y de todas las viviendas rumbo Noroeste por el fondo hasta el límite Suroeste de la vivienda propiedad de Magalis Vargas. Pto. 55, sigue con igual rumbo por el fondo de las viviendas hasta el vértice Suroeste de la vivienda de Ramón

Miranda Pto 56, continuamos por otro con ese mismo rumbo 65 mts hasta llegar al límite Sureste de la vivienda de Orbelis Cuevas. Pto 57, gira al Noroeste por el Sur de la vivienda hasta vértice Suroeste. Pto. 58 prosigue por lateral Oeste hasta vértice Noroeste. Pto 59 gira por camino que nos lleva a la vivienda de Neyda Pérez. Pto. 60, continua por este camino al norte hasta el punto 1 inicial.

Calidad Ambiental.

Artículo 839: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho del cauce de los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 840: No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que bordean el asentamiento.

Artículo 841: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en la parte suroeste del sector en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 842: Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos que bordean el sector para fomentar árboles y arbustos en su franja hidrorreguladora.

Artículo 843: 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, comunicaciones y energéticas, así como la línea férrea, de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Uso del suelo.

Artículo 844: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector tipológico:
Obligatorio: Residencial y servicios.
Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación, Cultura,
Recreación Comercio,
Gastronomía, Administración y
Espacios públicos, Deporte,
Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Alojamiento Militar y Orden
público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Alineación de las edificaciones.

Artículo 845: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 846: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 847: Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 848: Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m.

Artículo 849: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 850: Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m.

Artículo 851: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 852: Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u

otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 853: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Tipos y elementos de fachada.

Artículo 854: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

Artículo 855: Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 856: En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.

Artículo 857: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40 % de los mismos.

Artículo 858: Dentro de la faja de jardín no debe existir ningún tipo de construcción.

Artículo 859: El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 860: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 2do nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 861: Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 862: Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 863: Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 864: Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 865: Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales administrativos y de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 866: Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, paneles Sandino, mampostería, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, cemento.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 867: Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta de hormigón, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento y en casos excepcionales con cubierta de zinc o fibro.

Artículo 868: Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 869: Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 870: Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.
- Cubiertas de guano (solo en suelo no urbanizable)

Artículo 871: Se admiten las tipologías arquitectónicas I, II, III y IV.

Artículo 872: Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno.

- Tipología urbanística IV: Zona urbanizada en manzanas semicerradas con edificaciones de tipología arquitectónica I y II, con dimensiones y formas regulares, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat.

Intervenciones constructivas.

Artículo 873: Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 874: Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.
- Adaptación o adecuación.
- Rehabilitación.

Artículo 875: Se admiten como intervenciones constructivas la conservación, reposición, ampliación, nueva construcción en solares libres y 2da planta, así como la división de viviendas y la unificación de viviendas divididas si cumplen con lo establecido en las regulaciones generales.

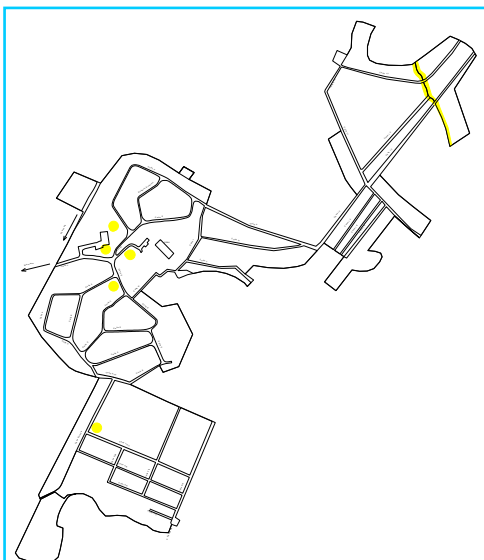
ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Derrotero

En esta zona se agrupan los parques, las grandes áreas deportivas y la plaza, así como las

áreas verdes de protección, los jardines y parterres.

También se incluyen en las márgenes del arroyo.



Artículo 876: Las obras de conservación, reconstrucción, remodelación y ampliación de instalaciones en estas zonas deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 877: Para las acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del inmobiliario urbano en todos los parques y áreas verdes del asentamiento se debe tener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 878: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunales.

Artículo 879: Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Deportes, Recreación.

Preferente: No

Permisible: Gastronomía, Áreas Verdes

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Educación, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 880: Se establece como intervención constructiva la conservación de las instalaciones deportivas. Se admiten nuevas construcciones asociadas a esta función en áreas libres o la reposición de las existentes.

Artículo 881: Las instalaciones deportivas deben estar en un área libre.

CAPÍTULO 5: PROCEDIMIENTOS.

Solicitudes y trámites

Artículo 882: Los propietarios de solares yermos o azoteas que deseen cederlo a otros particulares por donación o compraventa, harán la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física. Ésta comprobará los casos que estime y certificará en un plazo no mayor de 15 días hábiles que no existan regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas.

Artículo 883: Para realizar cualquier acción constructiva se solicitará la documentación requerida a la Dirección Municipal de Planificación Física. Esta documentación estará orientada al cumplimiento de las

Regulaciones Territoriales y Urbanísticas expresadas en este documento.

- Certificado de Microlocalización: Se solicitará por parte de las personas jurídicas para todo tipo de inversión no nominalizada: obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones de mayor envergadura, y cambios de uso. Los Certificados de Microlocalización de obras nominalizadas se solicitará a la Dirección Provincial de Planificación Física.

- Licencia de Obra: Se solicitará por parte de las personas jurídicas para ampliaciones, remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones y restauraciones de menor envergadura.
- Certificado de Utilizable: Se solicitará por parte de las personas jurídicas y naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una Microlocalización o licencia de obra.
- Licencia de Construcción: Se solicitará por parte de las personas jurídicas y naturales para acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas y ampliación de las existentes, así como cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y edificios multifamiliares.
- Certificado de Habitable: Se solicitará por parte de las personas jurídicas y naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una licencia de construcción.
- Autorización de Obra: Se solicitará por parte de las personas jurídicas y naturales para las obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores en edificios multifamiliares o viviendas individuales ubicadas en zonas de monumento nacional o vías principales, instalaciones que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos y modificaciones de fachada.
- Los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para prolongar su vida útil o acciones constructivas en el interior de la vivienda que no modifiquen la fachada o no afecten la estructura de la edificación no requieren de documentación para su ejecución.

Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.

Artículo 884: La documentación legal y técnica para la aprobación del uso de suelo, autorización y licencia de obra a presentar

por parte de las personas naturales y jurídicas son:

- Certificado de Microlocalización para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:
 - Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - Aprobación del Plan de Inversiones.
 - Solicitud de Microlocalización.
 - Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.
 El inversionista recibirá la Microlocalización en un plazo no mayor de 50 días hábiles.
- Licencias de Obra para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:
 - Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - Aprobación del Plan de Inversiones.
 - Solicitud de Licencia de Obra.
 - Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.
 - Para las instalaciones con protección patrimonial presentar la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos
 El inversionista recibirá la licencia de obra en un plazo no mayor de 30 días hábiles.
- Certificado de Utilizable. El inversionista recibirá el certificado de utilizable en un plazo no mayor de 30 días hábiles posterior a la presentación de su solicitud.
- Licencia de Construcción. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:
 - Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones.
 - Documento que acredite la propiedad de la vivienda.
 - Para la construcción de viviendas en fincas rústicas se requerirán los documentos que acrediten la aprobación del Ministerio de la Agricultura y el visto

bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

La persona natural recibirá respuesta en un término de 10 días hábiles junto al Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo.

- Certificado de Habitable. Quedará resuelto en un plazo de 30 días hábiles posterior a su solicitud.
- Autorización de obra. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:

- Titularidad de la vivienda.
- Croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado elaborado por la entidad facultada o por un familiar.

La persona natural recibirá respuesta en un término no mayor de 5 días hábiles posterior a la aprobación de la autorización de obra.

Comisión de consulta y aprobación de inversiones.

Artículo 885: La comisión de consulta y aprobación de inversiones de interés municipal estará compuesta por los diferentes organismos:

- Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología
- UEB Empresa Eléctrica
- UEB Acueducto y Alcantarillado
- Delegación Municipal del CITMA

- CMM Defensa
- MINAGRI Suelos
- MINAGRI Veterinaria

Esta comisión deberá reunirse sistemáticamente con una periodicidad de hasta 15 días para aprobar o denegar las inversiones solicitadas.

Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Artículo 886: El inspector de ordenamiento territorial y urbanismo será el responsable de velar por el cumplimiento de las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo en la zona bajo su responsabilidad.

Artículo 887: En los casos que se detecten violaciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo en una licencia de construcción o autorización de obra, éstas podrán ser canceladas.

Artículo 888: No se emitirá el Certificado de Habitable si no se cumplen las regulaciones para el ordenamiento territorial y urbanismo emitidas en el certificado de regulaciones urbanas y territoriales entregado para la elaboración del proyecto ejecutivo.

Artículo 889: Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se regirán por lo establecido en el Decreto 272.

CAPÍTULO 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

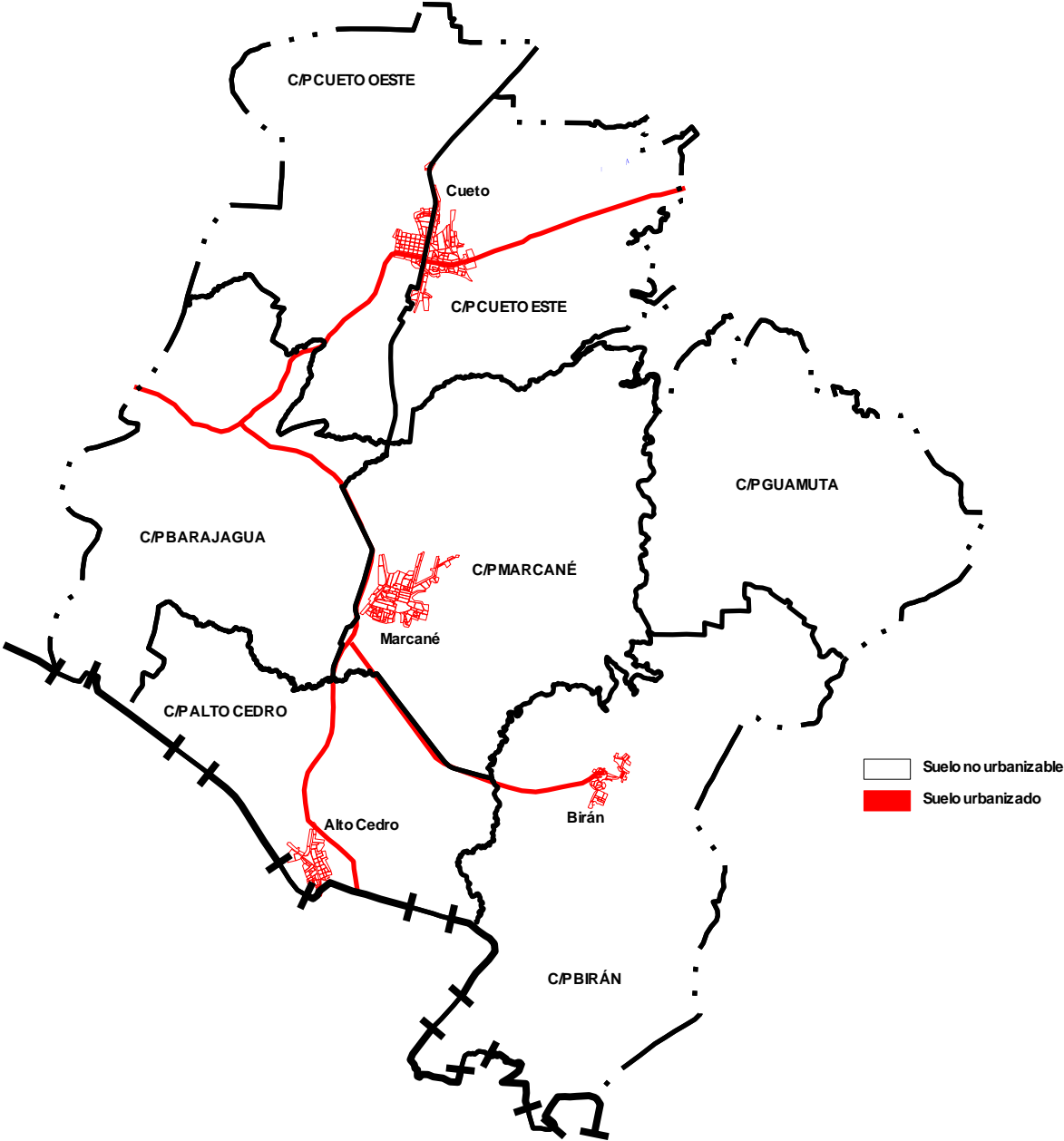
Plano de ubicación general.



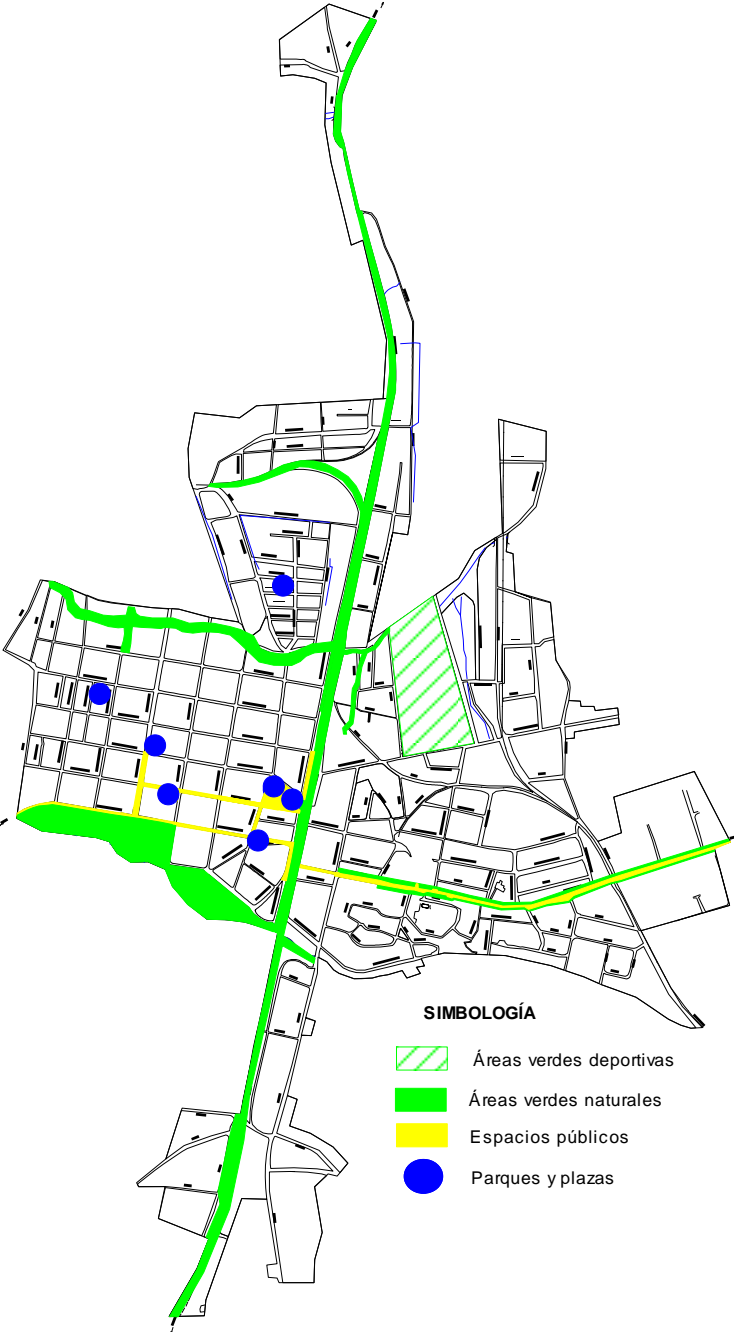
Extensión territorial: 329.03 Km².
Población total: 32 999 habitantes.
Población urbana: 23 067 habitantes.
Población rural: 9 932 habitantes.
Población dispersa: 700 habitantes.
Cantidad de viviendas: 11 417.



Plano de Regulación.



Plano de Espacios Públicos y Áreas Verdes. Asentamiento urbano Cueto.



Plano del Régimen Urbanístico del Suelo. Asentamiento urbano Cueto.

Simbología:

Reanimación

Refuncionalización

Renovación

Saturación o completamiento

Nueva urbanización

Tabla de intervención urbana.

ZONAS Y SECTORES TIPOLOGICOS. ASENTAMIENTO URBANO CUETO								
Elemento	Zona de centro	Residencial intermedio	Residencial periférico	Residencial precario	Edificios multifamiliares	Nuevo desarrollo	Zona de producción	Espacios púb. y áreas verdes
1.- ESTRUCTURA DE LA MANZANA Y OCUPACIÓN								
Forma	Cerrada	Semicerrada	Semicerrada	Espontánea	Abierta	Semicerrada	Abierta	Abierta
Dimensiones	100x100	90x90	90x90	50x100		50x100	-	-
Ocupación	75 %	50 %	40 %	40 %	30 %	-	30 %	30 %
2.- FORMA Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA								
Forma	Pareadas	Indiv. I y II niv	Indiv. I y II niv	Indiv. I niv	Pantalla	-	Ind. Gran. Inst.	-
Dimensiones	6x15	7x10	7x10	4x6	6x30	-		
3.- ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES								
Franja de jardín	-	2-5	2-5	2.50	-	2.50		
Franja de portal	2.50	2.0	2.0	1.50	-			
Pasillos laterales	-	0.75	0.75	0.75	-			
4.- TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA								
Cercados	-	1.80 Máx.	1.80	1.80	-	1.80	1.80	-
Alturas máximas	6	6	6	3	15	15	6	-
Puntales mínimos	2.70	2.40	2.40	2.40	2.50	2.50		

USOS DEL SUELO

Elemento	Zona de centro	Residencial intermedio	Residencial periférico	Residencial precario	Edificios multifamiliares	Nuevo desarrollo	Zona de producción	Espacios púb. y áreas verdes
Residencial	Restringido	Obligatorio	Obligatorio			Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Alojamiento	Preferente	Restringido	Restringido			Restringido	Prohibido	Prohibido
Servicios básicos	Restringido	Obligatorio	Obligatorio			Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Salud	Permisible	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido
Educación	Permisible	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido
Comercio	Obligatorio	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Obligatorio	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Permisible			Permisible	Prohibido	Obligatorio
Cultura	Preferente	Restringido	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido
Recreación	Preferente	Restringido	Permisible			Permisible	Prohibido	Obligatorio
Religioso	Restringido	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido			Prohibido	Obligatorio	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido			Prohibido	Obligatorio	Prohibido
Administración	Obligatorio	Permisible	Permisible			Permisible	Permisible	Prohibido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido	Restringido			Restringido	Prohibido	Prohibido
Espacios Públicos	Obligatorio	Permisible	Permisible			Permisible	Prohibido	Obligatorio
Áreas verdes	Preferente	Preferente	Preferente			Preferente	Permisible	Obligatorio
Agricultura Urbana	Prohibido	Prohibido	Permisible			Permisible	Prohibido	Prohibido

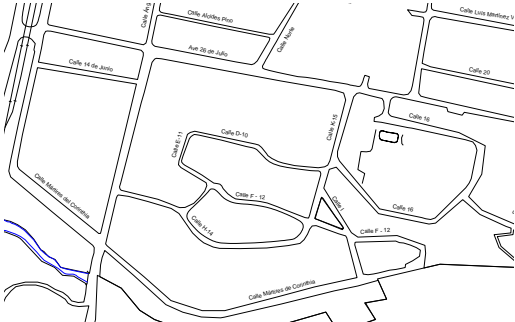
Tabla de usos por tipologías arquitectónicas.

Usos	Edificaciones							
	Viviendas				Civil Público	Militar	Religioso	Industrial
	Tipología III	Tipología IV	Tipología V	Tipología VI				
Residencial								
Alojamiento								
Servicios básicos								
Salud								
Educación								
Comercio								
Gastronomía								
Deporte								
Cultura								
Recreación								
Religioso								
Producción								
Alm. y talleres								
Administración								
Militar y O. Público								

Obligatorio
 Preferente
 Permisible
 Restringido
 Prohibido

Tipologías urbanísticas.

Tipología 1



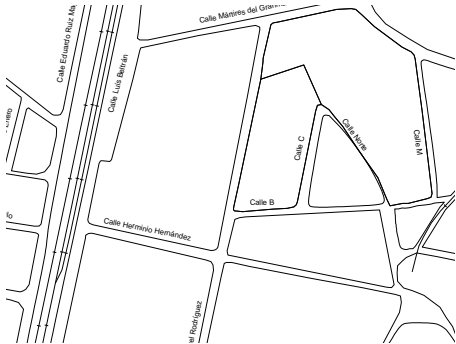
Tipología 2



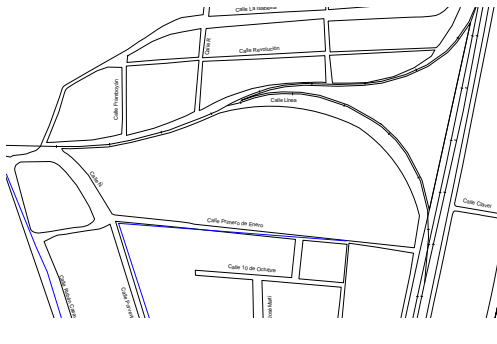
Tipología 3



Tipología 4



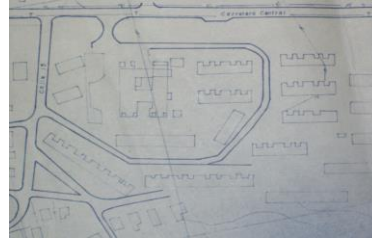
Tipología 5



Estructura de la manzana.



Manzana ortogonal

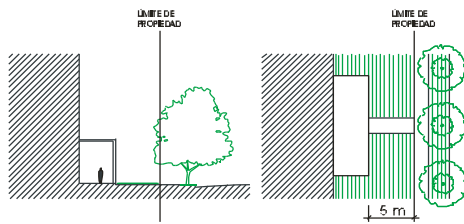


Manzana abierta

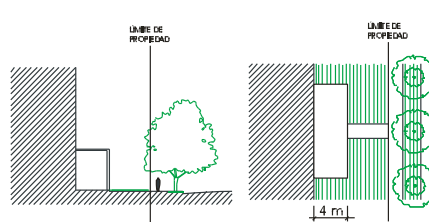


Manzana irregular

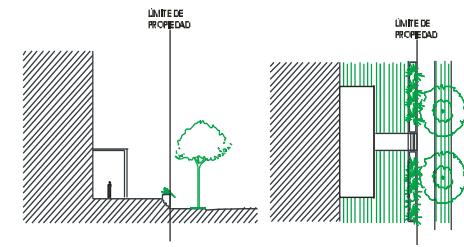
Alineación de las edificaciones.



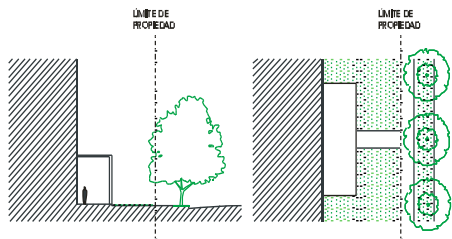
Franja de jardín



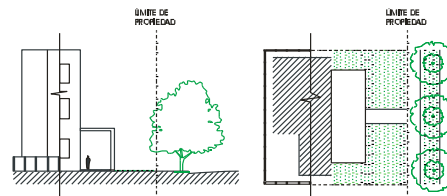
Franja de portal



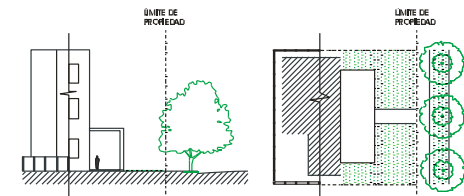
Primera línea de fachada



Segunda línea de fachada



Pasillo lateral



Pasillo de fondo

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

MICROLOCALIZACIÓN. Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

LICENCIA DE OBRA. Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contemple las regulaciones establecidas en el Certificado de Microlocalización.

CERTIFICADO DE UTILIZABLE. Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requerimientos para su inscripción en los registros correspondientes.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

AUTORIZACIÓN DE OBRA. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

CERTIFICADO DE HABITABLE. Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra, ha sido terminada, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

RENOVACIÓN. Transformación planificada del medio urbanizado.

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

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

COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN. Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

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

ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

CONSERVACIÓN. Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.

ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN. Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

REHABILITACIÓN. Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde

el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

REPOSICIÓN. Sustitución de una edificación por otra de una tipología diferente aprovechando o no parte de la estructura existente de la edificación actual.

NUEVA CONSTRUCCIÓN. Obra nueva, nueva edificación.

AMPLIACIÓN. Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.

UNIFICACIÓN. Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la comunicación de

dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.

DIVISIÓN (desglose). Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, amén de las habitabilidades requeridas.

DEMOLICIÓN. Eliminación física, parcial o total de una edificación.

BIBLIOGRAFÍA.

CITMA Delegación de Holguín Sistema provincial de áreas protegidas de la provincia de Holguín.

DMPF Cacocun Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Cacocun 2014

DMPF Holguín Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Holguín 2010

Gaceta Oficial Decreto Ley 212 Gestión de la zona costera La Habana Cuba 2000

Gaceta Oficial Decreto Ley 322 Modificativo de la Ley General de la Vivienda La Habana Cuba 2014

Gaceta Oficial Resolución 54 / 14 Procedimientos para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física La Habana Cuba 2014.

IPF Metodología para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas

ANEXOS.

LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

- a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
- b) Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.
- g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.
- k) Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.
- l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
- o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.
- p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
- q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
- s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
- v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.
- w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.

- x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
- z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios,

pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.