

REGULACIONES URBANÍSTICAS CIUDAD MAYARI



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Lic. Yamelia Palacios Lahera
Tec. Liliam María Maldonado Báster

REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Arq. Isidoro Lores García.
Tec. Liliam María Maldonado Báster

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

I.	Introducción.....	1
II.	Antecedentes históricos y evolución de la ciudad de Mayarí	2
III.	Determinaciones del Plan	7
1.	Descripción de la ciudad de Mayarí.....	10
2.	Caracterización de las regulaciones.....	12
3.	Regulaciones generales de ordenamiento urbano.....	15
4.	Regulaciones específicas de ordenamiento urbano.....	38
5.	Regulaciones de procedimiento.....	56
6.	Glosario de términos.....	61
7.	Normas gráficas.....	66

Introducción

Las regulaciones urbanísticas constituyen el instrumento jurídico-administrativo para el ordenamiento, planeamiento y control territorial y urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural, y la conservación del medio ambiente urbano y rural; pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad. En este sentido contribuyen de manera directa al control y buen funcionamiento de la ciudad en aras de preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de la ciudad en todas sus dimensiones.

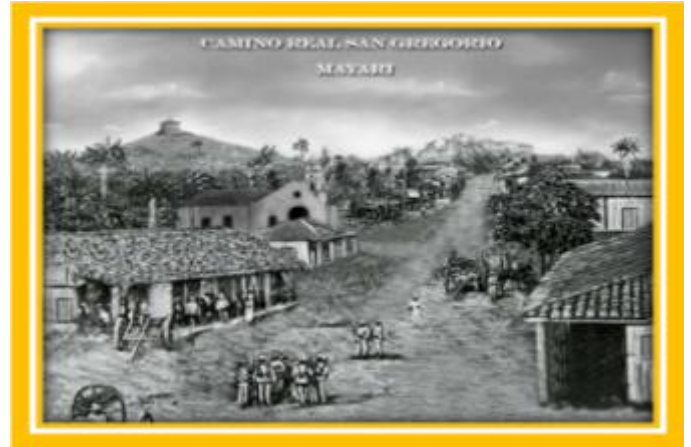
Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida de los planes generales de ordenamiento urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio.

Con el objetivo de disponer para la Ciudad de Mayarí, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE MAYARÍ, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas.

Antecedentes

El lugar que ocupa actualmente la Ciudad de Mayarí ha sido, desde tiempos prehispánicos el sitio donde definitivamente en la etapa de 1757 a 1814 se asienta el poblado, asociado al cultivo de la caña de azúcar, centro del poder político y uno de los lugares más densamente poblados en la cuenca, también el lugar privilegiado de la inversión pública, por lo que es una de las urbe dotada de infraestructura

En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la ciudad.



El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que por estos motivos ha sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Mayarí, documento rector de las regulaciones.

Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Mayarí son de obligatorio cumplimiento en todo su perímetro, tanto para personas naturales o jurídicas, como para empresas mixtas con capital extranjero.



urbana, eléctrica, hidráulica, de comunicaciones y de equipamiento.

El nombre de Mayarí se remonta en el tiempo, vocablo eminentemente aborigen. Se refiere en sus primeras sílabas (maya) a la planta conocida como piña de ratón, y la terminación (rí) que equivale a depósito o corriente de agua. Sea cual fuere el significado se acepta como válido que al llegar los conquistadores a estos parajes los indios señalaban el lugar y en un idioma desconocido pronunciaban la frase “*Maya...ahí*”, de esta forma el territorio quedó bautizado con este nombre al igual que su río.

La configuración de nuestra Ciudad, su arquitectura y el modo de ser de sus habitantes tienen profundas raíces en el pasado. Nuestras montañas, el valle y el Río, sobre todo él temido y amado va marcando en sus meandros, vegas, barrancos, lagunas y delta el surgimiento y desarrollo de una comunidad

Después de muchísimas gestiones a cargo de Don José Leyte Vidal se concretó la fundación del pueblo en el lugar que ocupa hoy. Finalmente, por decisión de los pobladores dispersos, se asentaron en las márgenes del río, en la confluencia del Arroyo Pontezuelo y el Río Mayarí buscando la parte navegable y la posibilidad de comerciar a través del muelle de la Marina.

Mayarí no recibe el título de Villa, Pueblo o Ciudad, pero de hecho en 1826 contaba con todos los elementos superestructurados que la hacían reconocer como tal, otorgándosele en 1879 el título de Municipio. A finales del siglo XIX era todavía un pueblo de una sola calle polvorienta con un muelle, principal punto de comunicación con el exterior. En la etapa de la neocolonia, Mayarí continúa con su crecimiento contando con cerca de 10 000 habitantes al triunfo de la revolución.

El proceso de urbanización se ha dado en forma expansiva y de manera desarticulada y fragmentada. El área urbana en el periodo desde 1959 a 1970 ocupaba 213.46 hectáreas, aumentó a 402.15 hectáreas en 1981, prácticamente se duplicó el área, ya en el 2004, la zona urbana llega a cubrir cerca de 834

humana con características propias, el Mayaricero.

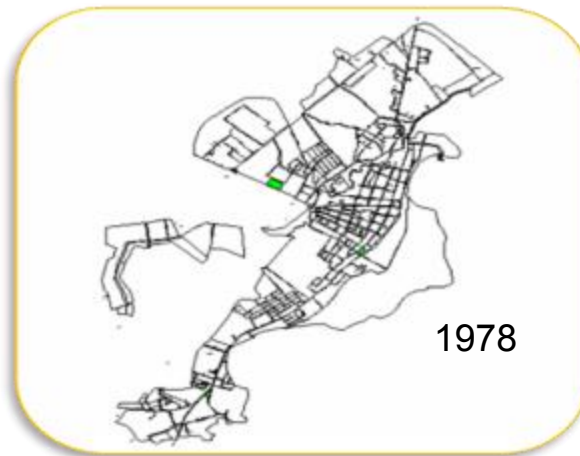
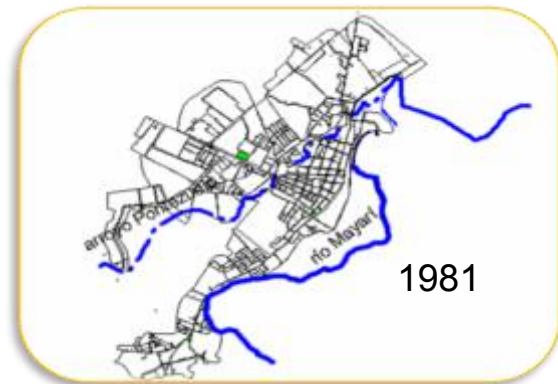
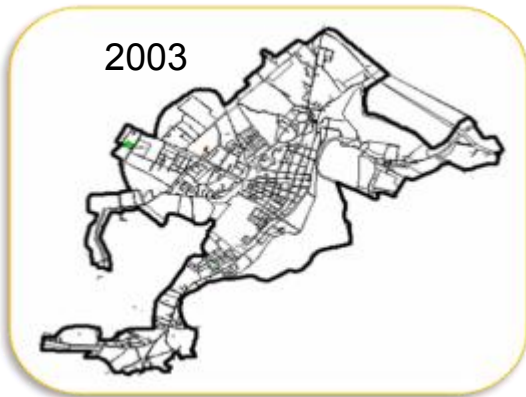
En el siglo XVII llegan a nuestra zona algunos colonos blancos que en la fusión con los descendientes aborígenes fomentaron el cultivo del Tabaco a orillas del río Mayarí y sus afluentes. La fluctuación de la población matizó todo el siglo XVII y XVIII impidiendo el asentamiento estable en la región. Hacia 1752 se construye un pobre caserío en la Sabaneta del Cocal y se erige la 1ra ermita en advocación a San Gregorio Nacianceno. Este es considerado el primer asentamiento poblacional de la región. A finales del siglo se incrementa considerablemente el cultivo del Tabaco y en 1759 se inicia la producción azucarera con la molida del Trapiche San Gregorio. El crecimiento en la población estimuló los intereses por la fundación del pueblo.

hectáreas. El fenómeno de expansión de la mancha urbana de la ciudad, se ha dado en



varias vertientes: hacia el territorio circundante correspondiente hacia el oeste, sur del centro de la ciudad, al sur, al este y norte incorporando asentamientos rurales al límite urbano como es el caso de Chavaleta,

Pontezuelo, La Pedrona y Naranjal ocupando zonas bajas vulnerables a las afectaciones por inundaciones red hidrográfica que atraviesa las zonas urbanizadas. Hasta el momento son 5 los Consejos Populares que forman parte de la ciudad con 32 circunscripciones urbanas y mixtas.



Determinaciones del Plan

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 de la ciudad, 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 la ciudad se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para toda la ciudad.

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 de la ciudad 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 de la ciudad, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman la ciudad, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

La zona de más valor queda conformada por las manzanas declaradas Patrimonio de la Humanidad y su zona de protección, la que está sometida a un régimen de máxima preservación por los altos valores que encierra.

En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de alto estándar o precario, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y

reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por las agrupaciones de los servicios de salud, educación, cultura, deporte, recreación y hasta administrativos, que en la ciudad conforman parte de la periferia urbana y ocupan grandes espacios, con predominio de los espacios abiertos. Las zonas de producción quedan definidas por las grandes zonas industriales de la ciudad, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

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 tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana, con propuestas de alturas mayores de 2 plantas, en función de la jerarquización de ejes y áreas. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.

- Para las viviendas existentes en áreas vulnerables, la intervención prevista es la erradicación y la misma será progresiva de acuerdo con el estado constructivo de las edificaciones, no permitiendo acciones de nueva construcción, reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia.

- En las áreas de uso predominante industrial se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas bajo condiciones de contaminación y desvinculadas del resto de las zonas residenciales y de servicios. Las

viviendas existentes serán reubicadas progresivamente a partir de las solicitudes de rehabilitación.

- Las áreas del Centro Histórico declarado Monumento Nacional y la zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección están estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física, la Dirección de Patrimonio, y la Oficina del Conservador para su aprobación conjunta.

- 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 a actividad residencial, de

Descripción de la ciudad

La Ciudad entra en otra etapa de desarrollo, con la creación del Instituto de Planificación Física con el encargo de ordenar y planificar las estructuras territoriales en los ámbitos rural y urbano; a partir de este cambio social se comienza a observar una nueva arquitectura conformada en su mayoría por sistema prefabricados para obras sociales y viviendas, surgiendo nuevos barrios residenciales; sin embargo la construcción de redes técnicas, fundamentalmente el alcantarillado estuvieron limitadas. El perfil de la Ciudad es básicamente horizontal con algunos edificios de cinco plantas en el reparto 26 de Julio. A partir de la década de los 70 la Ciudad amplía e incrementa los servicios y centros de producción consolidándose en 1975 en cabecera municipal con la división político administrativa. En la actualidad cuenta con numerosas instalaciones educacionales, de salud, culturales y deportivas.

Mayarí cuenta con un medio natural de condiciones excepcionales por su potencial hídrico, sus fértiles suelos, ellos constituyen

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. También las zonas bajas costeras expuestas a la actuación de los procesos erosivos. Por su parte las zonas recreativas y de parques están conformadas por las áreas propuestas para la alternativa de desarrollo seleccionada como Parque de Ciudad, Ecoparque, zonas recreativas y de descanso en general.

- La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrá siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal u afectaciones a la higiene y el ornato.

elementos esenciales para la recuperación económica del territorio y la política de crecimiento cultural que está impulsando la dirección del estado, han hecho que la Ciudad comience a preocuparse por su reanimación, apariencia y formación de valores culturales y estéticos que forman parte de su patrimonio histórico y cultural. Su desarrollo progresivo ha originado afectaciones desde los primeros tiempos en que fue fundado el primer asentamiento hace más de dos siglos en la red fluvial que sirve de drenaje a la misma provocadas por diversos factores que hay que investigar con profundidad.

La Ciudad Mayarí se encuentra ubicada en la porción central y Norte de la provincia, en la región norte del oriente del país, cuenta con una extensión de 834.10 ha, limita al norte con terrenos pertenecientes a la Empresa Agropecuaria Guatemala, por el sur con los asentamientos Caña Amarilla y Monte Verde, al Este con el río La Ceiba y terrenos pertenecientes a la UBPC Rolando Lores, por el Oeste con terrenos de la UBPC 10 de Septiembre. Se encuentra enclavada en el

área geográfica de la llanura de Nipe rodeada por elevaciones.

La red hidrográfica está compuesta por el Río Mayarí y el Arroyo Pontezuelo que reciben su aporte de agua a través de cañadas intermitentes y solo ocurre cuando llueve y el aporte de los afluentes que recibe el río a su paso por la Ciudad. Las características hidrológicas en la Ciudad se encuentran condicionadas por las transformaciones ocasionadas por la injerencia del hombre en el medio natural.

La ciudad cuenta con una población de 29027 habitantes, para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv. En ella se encuentran 8 582 viviendas de ellas el 14 y el 45 % se encuentran en regular y mal estado respectivamente, la mayoría de las cuales sus paredes son de madera y techos de zinc o tejas.

Los servicios fundamentales son comercio, gastronomía y el ejercicio de la actividad por cuentas propias, la salud, educación la economía descansa en las industrias alimentaria, como panaderías, dulcerías, centro de elaboración, artesanales, la red vial se encuentra en regular estado, las vías del centro del asentamiento son las que se encuentran en buen estado. La población servida por la red de alcantarillado es de 3579 hab para un (12,32%). El 87.68% de la población y los servicios existente evacuan sus residuales a través de 5980 fosas y 1352 letrina contaminando el manto freático, en algunos casos se han conectado al sistema pluvial originando el vertimiento al río Mayarí y arroyo Pontezuelo.

Cuenta con un sistema de servicios en correspondencia con su condición de ciudad, aún cuando existe déficit. En este sistema se destaca el centro tradicional, parte del cual coincide con el centro histórico, además de la presencia de pequeños subcentros, servicios aislados, zonas de instalaciones.

En 1988, fue aprobado el Esquema de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mayarí

hasta el año 2000 y el Plan General de Ordenamiento Urbano fue presentado a la Asamblea Municipal del Poder Popular el 28 de Diciembre de 2001, y aprobado mediante el Acuerdo No 88- X de la V Sesión Ordinaria del XI Período de Mandato. En el mismo se analizan los aspectos críticos, se elaboran estrategias a los problemas del presente, se fortalece la cooperación horizontal y vertical y su influencia en las políticas y planes del proceso inversionista en la dirección de los cambios necesarios, al elevar el nivel de comprensión y compromiso a la acción por parte de la población, instituciones y gobierno, proponiendo una ciudad pensada, atractiva y funcional, que permita a sus ciudadanos satisfacer sus necesidades materiales y espirituales dentro de un entorno natural sano y limpio. De igual manera los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de detalles realizados están directamente relacionados con la gestión del proceso inversionista.

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

La previsión al futuro consiste en mantener, consolidar y potenciar las características y el modelo actual buscando un equilibrio entre el crecimiento y mejoría de la calidad de vida y la cualificación del ambiente tanto urbano como territorial con un desarrollo sostenible, teniendo en cuenta las políticas establecidas en el Esquema Provincial.

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

- ❖ La recuperación y completamiento de las redes hidrotécnicas.
- ❖ Preservar la calidad de los recursos hídricos, evitando el vertimiento de residuales que puedan afectar los parámetros permisibles para su utilización.
- ❖ Recuperar, aprovechar y mejorar el Patrimonio Edificado.
- ❖ Elevar los niveles constructivos con un aprovechamiento máximo del recurso suelo.
- ❖ Propiciar un uso adecuado del recurso suelo en función de su capacidad agroproductiva.
- ❖ Elevar la calidad de vida de la población con el completamiento y mejoría de los servicios sociales.
- ❖ Propiciar las acciones de mantenimiento, reparación y completamiento de la red vial.
- ❖ Fortalecer y consolidar el Sistema de Asentamientos Humanos, elevando el nivel de vida rural.
- ❖ Desarrollar y extender la red de comunicaciones a nivel municipal.
- ❖ Lograr un uso adecuado de los bosques para mantener sus funciones productoras y protectoras.
- ❖ Recuperar las capacidades instaladas en establecimientos productivos.
- ❖ Potenciar la ciudad para su explotación turística.

CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Regulaciones Urbanísticas.

Definición:

Este documento se denomina “Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo constituyen una expresión jurídico administrativa sobre el ordenamiento, el planeamiento y el control urbano, para la Ciudad de Mayarí y expresa las condicionales urbanísticas que regirán el desarrollo de cada una de las zonas y repartos de la ciudad. Las Regulaciones se sustentan en leyes, resoluciones, reglamentos, decretos, decretos-leyes, normas, etc., ajustándolas a las características de los núcleos urbanos, sus tradiciones, costumbres, de forma que contribuyan a lograr un desarrollo armónico, estético y funcional y demás objetivos del Esquema de Desarrollo y el Plan General de la Ciudad. Es por ello que la actividad de la construcción tanto estatal como privada se regirá no sólo por las legislaciones del Estado sino también por este documento, como complemento y síntesis de las mismas.

Objetivos

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así 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 el Urbanismo de la Ciudad Mayarí, y los demás núcleos urbanos.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- d) Exigir a través de las micro localizaciones 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) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio.

- 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.

Sección segunda.

PREMISAS CONCEPTUALES

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

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la Ciudad de Mayarí expresado en:
 - La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por la generosidad de los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, y que asume la manzana como célula básica, conformada a su vez por capas que crean una transición entre los espacios interiores y los exteriores y los exteriores con gran maestría.
 - El dimensionamiento de la parcelación, que persigue la armonía entre las escalas arquitectónicas y urbanísticas.
 - La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos
 - La pobre presencia del verde, tanto en espacios públicos como privados.
 - La dimensión y calidad de los espacios públicos y del privado: Parques, calles y plazas.
 - La calificación de la imagen de la Ciudad de Mayarí, dada por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden: el portal y la fachada en su continuidad a lo largo de las vías.
 - La condición de permeabilidad de la manzana, el equilibrio entre el espacio libre y el edificado.
 - Los cercados perimetrales con materiales y alturas adecuados al entorno de ubicación.

Vigencia

El presente documento deroga las actuales regulaciones urbanísticas de la Ciudad Mayarí, realizadas y aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 1991

b) La recuperación y potenciación de la centralidad, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de uso.

c).- La identificación de una franja central como zona de máxima preservación, delimitada por las calles con mayor calificación urbana. Entre las calles principales se encuentran: Leyte Vidal, C. Manuel de Céspedes, Maceo, Delfín Aguilera, calle 109 y 36 Calle

d).- La reservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales con puntos focales del vecindario, con accesibilidad peatonal, tales como los comercios y otros servicios en las esquinas

e).- La definición de dos áreas de regulaciones de alta intensidad urbanística sujetas a regulaciones específicas:

- El centro de la ciudad de Mayarí de acuerdo al Plan General de Ordenamiento Urbano
- La franja de protección del río Mayarí y el arroyo Pontezuelo.

f).-La priorización del uso público, recreativo y la circulación peatonal de las calles Leyte Vidal, Carlos Manuel de Céspedes, Antonio Maceo y Delfín Aguilera.

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

Calle Leyte Vidal: primer orden servicios sociales, culturales y comerciales

Calle Carlos Manuel de Céspedes: primer orden servicios sociales, culturales y comerciales.

h).- El desarrollo en altura que deberá producirse, en áreas donde predominan actualmente las viviendas con tipología constructiva 4 y afectaciones del ciclón, logrando buenos perfiles e integración al entorno.

Sección tercera.

REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas en el capítulo 3, en las cuales según estas regulaciones se divide la Ciudad de Mayarí que serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparecen en este documento. Además estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas y especiales en los capítulos 4 y 5 respectivamente.

Sección cuarta.

REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para las diferentes zonas en el capítulo 4, en las que se divide la Ciudad de Mayarí,

Sección quinta.

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las

CAPÍTULO No3.

REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Sección primera. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Responsabilidad ambiental.

Artículo1.- La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que impacte negativamente al medio ambiente natural o construido deberá estar armónicamente sujeta a los componentes de

aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y las edificaciones de forma general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano. Estos procedimientos se indican en el capítulo 7 los tramites a realizar, a que 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 tablas y gráficas en el capítulo 6 los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos 3 y 4 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 a demás las correspondientes ilustraciones vinculantes

Sección séptima.

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Artículo 25: Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 7 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de las legislaciones vigentes

Sección octava.

ANEXOS.

Se anexan en el capítulo 7 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas

la ciudad en su estilo arquitectónico, urbanístico.

Equidad social

Artículo 2.-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 3.- La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de los embalses Nipe, Mayarí, de abasto a la población y para la agricultura deben realizarse fuera de un radio de 500,0 m alrededor de las mismas.

Artículo 4.- Para la construcción de viviendas o instalaciones se dejará no menos de 100.00 m de la cota máxima de inundación de los embalses Nipe, Mayarí,

Artículo 5.- Las construcciones, remodelaciones o ampliaciones se realizarán en una franja no menor de 30.00 m de los márgenes del río Mayarí y Arroyo Pontezuelo

Artículo 6.- Las construcciones, remodelaciones o ampliaciones se realizarán en una franja no menor 20.00 m de cañadas y vaguadas existentes.

Artículo 7.- Se protegerá la cuenca del embalse Nipe y Mayarí del vertimiento de residuales sin tratamiento previo.

Artículo 8.- Se protegerá la cuenca del río Nipe, Mayarí, Levisa, Arroyo Blanco del vertimiento de residuales sin tratamiento.

Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales. (Ley de Costa).

Artículo 9.- En la desembocadura de los ríos no se podrá realizar ninguna acción constructiva a menos de 60,0 m, por ambas márgenes.

Artículo 10.- Cuando una entidad desarrolle un proyecto o actividad que implique la afectación o destrucción de infraestructuras de uso público ubicadas en zona costera, quedará obligada a habilitar un área costera para la ubicación de nuevas estructuras de uso público atendiendo a lo que ese efecto le imponga el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 11.- En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los

casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social,

Artículo 12.- La creación de nuevos áreas residenciales o de alojamiento y la ampliación de los ya existentes hacia las zonas costeras se limitaran teniendo en cuenta la Ley de Costa

Artículo 13.- Los muretes, diques, vigas, cercas o la colocación de algún elemento deben de construirse de modo que no impida el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 14.- La construcción de obras cuyo movimiento de tierra no implica a que se altere el drenaje superficial del entorno sin realizar las obras de drenaje que encauce dicha aguas para no afectar los territorios vecinos.

Artículo 15.- Las Entidades que utilizan los recursos de la Zona Costera y la Zona de Protección, están obligadas a financiar la creación de los nuevos pasos peatonales, que en todos los casos serán rústicos, de forma tal que se ocasione el menos daño al ecosistema.

Artículo 16.- Todos los usos y actividades constructivas en las Zonas Costeras y la Zona de Protección, en áreas destinadas o de interés para la defensa, la seguridad y orden interior, serán consultados y contarán con la autorización del MINFAR y del MININT, según corresponda, en coordinación con el CITMA y el IPF; además serán llevados a la reunión de acuerdos de las instancias correspondientes.

Artículo 17.- La Zona Costera permanecerá preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación, para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de

ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas, mejora y conservación de dichas zonas, actividades de forestación y reforestación y otras de similar naturaleza; siempre y cuando se hayan llevado a la aprobación de las reuniones de acuerdos y cumplan con lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas para evaluar el Impacto Ambiental.

Artículo 18.- En los espacios de las Zonas Costeras y las Zonas de Protección que por cualquier razón se desocupen no se permitirá la construcción o ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

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

Artículo 19.-La evacuación de las aguas albañales que puedan provocar la contaminación del manto freático, embalses y de las aguas superficiales solo podrán ser evacuadas a través de fosas, tanques sépticos o lagunas de oxidación

Artículo 20.-Las actividades relacionadas con el vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales no implicarán afectaciones a las aguas de los embalses y ríos de abasto a la población o la agricultura.

Artículo 21.- Debe preservarse una faja de áreas verdes de protección de hasta 100,0 m alrededor de los embalses Nipe, Mayarí, a partir de la cota máxima.

Artículo 22.- El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales no tendrán como depósito final las aguas de los ríos, arroyos y embalses para abasto de agua o la agricultura.

Artículo 23.- El fregado de vehículos automotores, en áreas o entornos referidos a

ríos, arroyo, canales y embalses se realizarán fuera de la franja de protección.

Artículo 24.- Las actividades agropecuarias se realizarán en área que no pongan en riesgo las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos y sustancias químicas en ríos y embalses.

Organización de los territorios que garanticen la protección del aire en los asentamientos humanos

Artículo 25.- El crecimiento de los asentamientos humanos tendrá en cuenta el cono de contaminación de las industrias del Níquel y la Termoeléctrica.

Artículo 26.- Garantizar la reforestación de la periferia de los asentamientos humanos e implementar las áreas previstas de nuevo desarrollo para protegerlos de la contaminación atmosférica

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

Artículo 27.-Concebir los nuevos crecimientos en los sectores de menor incidencia en la contaminación ambiental

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

Artículo 28.- En los asentamientos urbanos el indicador de áreas verdes será de 9.0 m² / habitantes.

Artículo 29.- En los asentamientos rurales el indicador de áreas verdes será de 6.0 m²/ habitantes

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización (NC 93-04-102/87)

Artículo 30.- La construcción, remodelación y ampliación de cualquier tipo de edificación debe de realizarse a más de 30.00 m de ambas márgenes del Río de Mayarí y Arroyo

Pontezuelo, si la altura del terreno no rebasa la cota 10.

Artículo 31.- En las zonas de alto riesgo de inundación del Municipio si la altura del terreno es inferior a la cota 10.

Las construcciones existentes en las que tenga que ejecutarse alguna acción constructiva, unidades a las que excepcionalmente se autoricen en las zonas de alto riesgo de inundación y dentro de la faja hidroreguladoras del río, debe cumplir con las siguientes consideraciones técnicas en cuanto a materiales y tecnologías de construcción:

1. Elevar las edificaciones por encima del nivel máximo de crecidas (cota 10).
2. Utilizar yeso a prueba de agua para proteger las paredes.
3. Utilizar materiales de construcción resistentes al agua, ejemplo: bloques de hormigón, ladrillos prensados, etc.
4. Evitar el deterioro de los muros de adobe mediante el uso de cubiertas con aleros que tengan la pendiente adecuada.
5. Construir los cimientos y sótanos sobre una capa de grava para impedir el deslave causado por las inundaciones.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 32.-El PGOTU determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que la constituyen y establece restricciones a la urbanización de este territorio, a fin de proteger la capacidad agrológica de sus suelos.

Artículo 33.-En los suelos con categoría agrológica I y II, sólo será de uso agropecuario.

Artículo 34.- Los suelos con categoría agrológica I y II son productivos de querer cambiar su uso para otra acción deberá de solicitarse el permiso a Planificación Física.

Artículo 35.- Las actividades agropecuarias en estas zonas cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 36.- En estas zonas 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 37.- En las áreas congeladas solo se admite el uso agrícola.

Artículo 38.- 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 39.- Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, pero no se ampliarán instalaciones relacionadas con estos fines, sin la aprobación de la DMPF y otras autoridades competentes.

Artículo 40.- Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, etc. y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones para las zonas agropecuarias.

Artículo 41.- Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares, en estas zonas se ubicarán preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respectos a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

Artículo 42.-En los terrenos entregados por el Decreto Ley /259 y 300 no se podrán construir viviendas, y las instalaciones para uso agropecuario deberán ser analizados en la DMPF.

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

Artículo 43.- Para localizar vertederos de desechos sólidos será a 500,0 metros de las viviendas cuando la dirección del viento predominante sea desde la zona residencial, de lo contrario se realizará a 1000,0 metros.

Artículo 44.- Los vertederos de desechos sólidos deberán ser protegidos con una cerca de 1,80 m a 2,0 m de altura máxima.

Artículo 45.- Las nuevas edificaciones alrededor de los cementerios se construirán a una distancia mayor de 300,0 m.

Artículo 46.- Los cementerios deberán estar protegidos por una franja verde no menor de 100.00 m a su alrededor.

Artículo 47.- Para la ubicación de nuevos cementerios deberá analizarse el manto freático debiendo estar a no menos de 1,50 m de la superficie.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 48.- Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 49.- Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán talar o destruir.

Artículo 50.- Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10,0 anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 51.- Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3,00 m.

Artículo 52.- Las raíces y ramas de los árboles que sobresalgan sobre el nivel de la acera deberán tener una altura inferior a 2,40 m.

Infraestructura.

Artículo 53.- La construcción de tomas de agua para uso social debe de estar alejadas de las áreas donde existan letrinas, basureros,

zonas de inundación y zonas donde se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 54.- Las conductoras de agua destinadas a instalaciones o viviendas, deberán pasar por áreas libres, u orillas de carreteras o caminos.

Artículo 55. La construcción de diques o la colocación de elementos deben respetar el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 56.- Se realizarán obras o construcciones de conductoras que horizontalmente disten entre ellas más de lo que a continuación se relaciona:

- Tuberías hasta 350 Ø MM y cimientos de edificaciones. 3,0 M
- Tuberías mayores de 350 Ø MM y cimiento de edificaciones. 8,0 M
- Conductoras y cimientos de puentes y túneles. 3,0 M
- Conductoras y bases de terraplenes. 4,0 M
- Conductoras y postes eléctricos de alto voltaje. 5,0 M
- Conductoras y postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones. 3,0 M
- Conductoras y colectores de alcantarillado, petróleo y gas. 2,0 M
- Conductora y troncos de árboles. 2,0 M

Artículo 57.- Los cruces entre conductoras de agua y carreteras, ríos, arroyos y líneas de ferrocarril tendrán un ángulo de más de 5 grados del valor de 90.

Artículo 58.- El cruce entre las tuberías conductoras con otras líneas soterradas a distancias verticales será mayor de 0,20 metros.

Artículo 59.- Solo se trazara una conductora maestra a lo largo de la misma calle.

Artículo 60.- Los conductores para servicio serán menor de 300 Ø mm (12 pulgadas), para lo cual se debe instalar una tubería paralela.

Artículo 61.- Las tuberías donde se encuentren o se van a instalar hidrantes serán de diámetros mayor de 150,00 mm

Artículo 62.- La distancia entre hidrantes y paredes de edificaciones será mayor de los 0,50 metros.

Artículo 63.- Las instalaciones de tomas de agua para incendio en interiores de edificaciones serán a una distancia mayor de 1,50 metros.

Artículo 64.- Se realizarán obras o construcciones de colectoras que horizontalmente disten entre ellas más de lo que a continuación se relaciona:

- Colectores y el borde exterior de las cunetas o el pie del terraplén. 1.5 m
- Colectores y postes del tendido eléctrico, tele y radiocomunicaciones. 3.0 m
- Colectores y postes eléctricos de alto voltaje. 5.0 m
- Colectores y troncos de árboles. 1.5 m
- Colectores y tuberías de acueducto. 2.0 m
- Colectores y cimientos de edificios. 3.0 m

Artículo 65.- Se admiten los cruces de conductoras de tuberías de alcantarillado a distancias verticales mayores de 0.40 m entre la pared de ambos conductos, y las

Artículo 73.- Se permite cruzar carreteras con líneas eléctricas excepto la que posean las alturas siguientes:

	<u>Cruzam.</u>	<u>Campo</u>
<u>Voltaje (Kv)</u>	<u>Carret. (M)</u>	<u>trav. (M)</u>
Viento, cable mensajero cable con cubierta metálica.	-	4.6

conductoras siempre se ubicaran por encima del nivel de alcantarillado.

Artículo 66.- Las tapas de los registros deben de estar a menos de 0.30 metros por encima del terreno natural y estarán al mismo nivel cuando coincida con superficies terminadas (calles, aceras, etc.).

Artículo 67.- Será una acometida de acueducto y alcantarillado para cada edificio de vivienda u otra instalación, en el caso de división de viviendas las tuberías de agua y alcantarillado serán comunes.

Artículo 68.- Se permite la colocación superficial de colectoras del alcantarillado solo para cruzar vías, arroyos, canales o zanjas con la debida protección.

Artículo 69.- Se permite la construcción o ampliación en azoteas siempre y cuando las tuberías de aguas y residuales sean comunes con las de los pisos inferiores, así como una sola conexión a la red de acueducto y alcantarillado para todas las plantas.

Artículo 70.- Las nuevas edificaciones deberán incluir la solución de evacuación de residuales, no se permitirá la solución con letrinas.

Artículo 71.- La construcción de cualquier tipo de instalación debe de estar a una distancia de más 25,0 metros de la línea de propiedad de las subestaciones eléctricas.

Artículo 72.- Las construcciones y siembra de árboles deben de ubicarse alejadas de las fajas de las líneas eléctricas siguientes:

- 33 Kv 15.00 m
- 110 Kv 15.00 m
- 220 Kv 20.00 m

Conductores aéreos.	0-0,- 0,75	5.5	4.6
Conductores aéreos.	0,75-15,0	6.1	5.5
Conductores aéreos.	15,0 - 50	6.9	6.1
Conductores aéreos.	110	7.5	6.9
Conductores aéreos	220	8.9	8.3

Artículo 74.- Los bancos de transformadores tendrán una altura mayor de 4,0 metros.

Artículo 75.- Las líneas paralelas de altos voltajes y de telecomunicaciones que viajen más de 10,0 kilómetros deben salvaguardar los requisitos de distanciamiento entre ambos establecidos.

Artículo 76.- Las distancias entre construcciones y líneas eléctricas de telecomunicaciones deben de ser las siguientes:

	<u>Separador</u> <u>Horizontal.</u>	<u>Separador</u> <u>vertical.</u>
• Bombas de incendio y señales del lado más próximo al poste.	1,20 m	-
• Borde interno del contén de las aceras y el lado más próximo al poste.	0,15 m	-
• Conductor más cercano a una construcción o el límite para cualquier construcción.	1,00 m	-
• Línea de propiedad y poste.	0,50 m	-
• Conductor más cercano y el punto más alto del techo de una construcción.	-	2,50 m
• Conductores y terrenos de tránsito de peatones.	-	3.50 m
• Conductores que cruzan terreno rural.	-	4,50 m
• Conductores que cruzan carreteras.	-	5,50 m
• Conductor de telecomunicaciones y un obstáculo cualquiera que no sea un conductor energizado.	0,70 m	0,70 m

Artículo 77.- Las líneas de telecomunicaciones y de electricidad deben de estar en lados opuestos de vía y en casos excepcionales en que se encuentren al mismo lado de la vía deben estar separados 0,60 metros como mínimo ó 0,30 metros si la distancia vertical es mayor o igual 0,45 metros entre ambos.

las siguientes distancias horizontales, según voltaje, para los tramos en que la distancia entre los postes sea de 0 a 46,0 m:

	Voltaje	Distancia
Horizontal		
•	0 V a 15 000 V	2,44 metros
•	15 000 V a 50 000 V	3,00 metros

Artículo 78.- Se permite construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones o instalaciones de líneas eléctricas siempre y cuando diste entre ellos

Artículo 79.- Cuando los tramos entre postes sean mayores a 46,0 m y el voltaje sea mayor de 8700 voltios las separaciones entre edificaciones y líneas aumentarán 0,03 metros para cada 3,0 metros de exceso.

Artículo 80.- Los postes y monumentos de cables soterrados de comunicaciones deben permanecer ilesos.

Artículo 81.- Las excavaciones de cables de comunicaciones, o energía que se encuentren soterrados o enterrados deben tener una faja protección de 10,0 m a ambos lados.

Artículo 82.- Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales la sección de pavimento debe ser mayor a 5,50 metros y sección total mayor a 8,90 metros. De igual manera vías locales residenciales deberán tener sección mayor de 13,00 metros.

Artículo 83.- Las vías de un solo sentido en zonas residenciales deben tener un ancho de pavimento mayor de 3,50 metros y de sección total mayor de 7.00 metros.

Artículo 84.- Cuando las vías sean de carácter vehicular – peatonal y sin aceras no podrán ser menor de 2,75 m de ancho de pavimento y tendrán que tener badén – cuneta a ambos lados no menor de 1,00 m y estar separado éste de la vivienda a una distancia mayor o igual a 1,50 m la longitud no podrá ser mayor de 300,0 m y cada 100,0 metros tiene que tener un apartadero lateral.

Artículo 85.- La construcción de cercas u otros obstáculos deben estar dentro de los límites de parcelas sin obstruir la libre circulación de los pasos utilizados para peatones hacia la vía pública.

Artículo 86.- Para la construcción o reconstrucción de vías con pavimentos rígidos, aceras y contenes, se deberán haber construido las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial previamente.

Artículo 87.- En los terrenos adyacentes a las vías a una distancia no menor de 3,00 m del

borde exterior hacia fuera de la faja de la misma no se podrá abrir canales, zanjas o hacer cualquier excavación.

Artículo 88.- Las vías no podrán ser dañadas de cualquier modo así como sus componentes, alterar su geometría y dimensiones.

Artículo 89.- Las vías se deberán proteger de cualquier alteración al romper barandas, cercas o cualquier otro componente de la misma.

Artículo 89.- Las vías tendrán una franja de protección de 30.00 m a ambos lados.

Artículo 90.- El ancho de las aceras tendrá que ser múltiple de 0,75 m y en casos excepcionales se podrán construir, con un ancho mínimo de 1,20 m, excepto en los puentes que poseen otras regulaciones.

Artículo 91.- Se admite los postes de comunicaciones y electricidad sobre la acera siempre que medie una distancia entre éste y el borde interno del contén de 0,15 m o en los casos que dificulte la visibilidad en las intersecciones viales.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 92.- En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 93.- Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 94.- 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 95.- 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 96.- 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 97.-Las calles con longitud mayor de 100.0 m sin soluciones para el retorno en su extremo, no se podrán cerrar.

Artículo 98.- Los registros de redes subterráneas deben permanecer visibles en el pavimento.

Artículo 99.-Las vías y cualquiera de sus componentes así como su geometría y dimensiones serán respetadas.

Artículo 100.- Las defensas, barandas, cercas o otro componente de la vía de cualquier forma no deben alterarse, modificarse o romperse

Artículo 101.-Se respetarán las fajas de las vías existentes según su categoría .

Artículo 102.-Las construcciones o depósitos de materiales se realizarán en el borde exterior de la faja de la vía.

Artículo 103.- La rotura de calles y aceras deben de restituirse con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 104.-Las aceras serán de libre circulación peatonal, evitando en ella la colocación de señales, materiales lumínicos, defensa de rieles u otros elementos similares, salvo en casos excepcionales donde debe dejarse 0,90 m de espacio libre.

Artículo 105.-Las señales de tránsito o lumínicos se colocarán en las paredes.

Artículo 106.- Las áreas de parqueos ni sus accesos, pueden crear interferencias con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población.

Artículo 107.-El acceso a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres debe de ser de 10,0 m de las intersecciones y a 30,0 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 108: 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.

Artículo 109: 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 (Repartos periféricos como: Juan George Soto, Revolución, La zona de Pontezuelo, el Cocal y 1ro de enero)

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

Artículo 110.- Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de áreas verdes.
- 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:

Artículo 111.- Las construcciones se realizarán preferentemente utilizando 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

Elementos arquitectónicos

Artículo 112.- Se utilizarán preferentemente elementos arquitectónicos tales como, aleros, salientes, persianas, pérgolas, 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 113: 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.

Diseño de microclimas.

Artículo 114.-EL diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 115.- Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo,

Sección segunda.

PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Zonas de protección.

Artículo 123.- Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la

teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

Artículo 116.- En las azotes de instalaciones o viviendas se podrá construir en 2do nivel previo análisis de resistencia y la aprobación de la DMPF del Municipio.

Artículo 117.- Donde las viviendas no posean patio se podrá construir en las azoteas jardines con plantas trepadoras formando pérgolas con un buen diseño arquitectónico, sin violar los derechos de los vecinos colindantes.

Artículo 118.- La reconstrucción, construcción, remodelación, división o ampliación de viviendas debe de contar con un local abierto que pueda ser balcón, portal, o patio de servicio.

Artículo 119.- Las terrazas, balcones y demás desniveles deberán estar previstos de barandas de protección de 0,90 m de altura máxima

Huertos y agricultura urbana

Artículo 120.- 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 121.- La cerca perimetral será de maya peerle u otro material similar, siendo su altura permisible de 1,80 m en los laterales y fondos siempre que no existan vías o calles y de frente 1,00 m,

Artículo 122.- Se utilizará materia orgánica para la fertilización de los suelos en los huertos.

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.

- 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 124.- Se respetarán las disposiciones de protección patrimonial establecidas para las edificaciones que aparecen registradas en el

listado de edificaciones con Grados de Protección I y II, representadas en el Plano de Protección y Preservación.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 125.- 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.

Frentes de calles de alto valor.

Artículo 126.- Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano que aparece diferenciado en el Plano de Protección y Preservación, serán objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de los mismos. Estos frentes se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano. A su vez se considerarán bajo esta categoría los edificios en las esquinas que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

Centros de Barrios.

Artículo 127.- Se afianzarán los focos o centros en cada barrio cuya ubicación responde desde sus raíces históricas a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa y cómoda, la localización ideal para los servicios y las amenidades del vecindario.

Sección tercera.

USO DEL SUELO

Artículo 128.- La autorización para los cambios de uso tanto para entidades estatales como para particulares solo se realizará conciliada con la Dirección Municipal de Planificación Física, mediante acuerdo del CAP.

Artículo 129.- Para la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas (sean libres o no), locales y otras instalaciones entre organismos se requiere de la previa aprobación de las entidades competentes (Consejo de la Administración Provincial y la Dirección Municipal de Planificación Física)

Artículo 130.- Solo se permiten acciones constructivas a instalaciones compatibles con el uso predominante del reparto o zonas de viviendas.

Artículo 131.- Los locales destinados originalmente a servicios, no podrán ser adaptados para viviendas.

Artículo 132.- 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 133.- No se permite a los organismos y particulares darles otros usos a instalaciones o viviendas trasladadas o liberadas por cualquier razón.

Artículo 134.- Se construirá caseta de madera u otro material con carácter provisional para ser empleada como facilidad temporal durante el tiempo de su ejecución. Su ubicación siempre será dentro de los límites de propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento. Las facilidades temporales de una obra, no se podrán adaptar para viviendas; deberán ser demolidas una vez terminada la construcción.

Artículo 135.- No se autoriza la reconstrucción y ampliación de viviendas dentro de los límites de las zonas de producción.

Artículo 136.- No se autoriza la construcción de instalaciones incompatibles o que alteren el uso para el cual han sido reservadas cada una de las zonas de producción.

Artículo 137.- Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones productivas existentes; pero las obras de reconstrucción y remodelación, las soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento tendencial, así como la ampliación y ubicación de nuevas instalaciones tendrán que ser aprobadas por la DMPF.

Artículo 138.- Antes de aprobar la ubicación definitiva de inversiones en las zonas de producción se tendrá en cuenta lo referido al máximo aprovechamiento del terreno para ello se realizará el análisis de los siguientes indicadores:

- Densidad de trabajadores por hectárea.
- Coeficiente de utilización del suelo.
- Coeficiente de ocupación del suelo.
- Valor económico del suelo urbano.

Artículo 139.- Si el resultado demuestra que existen proyectos o anteproyectos con usos sobredimensionados de áreas, éstas deberán ser revisadas y modificadas o de lo contrario no será autorizada la microlocalización.

Artículo 140.- No se ubicará en la línea frente a la vía primaria principal 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.

Artículo 141.- En todas las zonas de producción se deberán garantizar las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores referidos a jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

Sección cuarta. ESTRUCTURA URBANA

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas. (Ver anexo)

Artículo 142.- Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona o sector tipológico, referido en el Capítulo 4

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana. (COS)

Artículo 143.- Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente, establecida sobre la base de la cuadrícula de "manzana" de 100,0 metros por 100,0 metros.

Artículo 144.- Se respetará, como máxima y mínima, la ocupación de manzana predominante en cada una de estas zonas o sectores tipológicos, la que oscilará entre un máximo de 85% (para zonas centrales) y un mínimo de 45% (para asentamientos rurales), siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

3.3.3.-Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 145.- La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y también se considerará lo siguiente:

- a) 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.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 146.- Las edificaciones se ubicarán en parcelas semicompactas, respetándose un área descubierta mínima del 30 % del área total de la parcela, conformada por jardines y pasillos laterales y de fondo, según dispone el artículo 145.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 147.- Las dimensiones para parcelas de viviendas no serán mayores de 10.00 m de ancho y 15.0 m, excepto cuando la situación del terreno no lo permita y en la rural las parcelas deberán ser de 10.00 m de ancho por 20.00 m de fondo.

3.4.6.-Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela

Artículo 148.- El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 149.- La construcción deberá separarse como mínimo 0.60 m de los límites laterales de la parcela.

Artículo 150.- En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.0 m del fondo de la vivienda

Profundidad edificable.

Artículo 151.- Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán los salientes fuera de ellas.

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 152.- La alineación de fachada en nuevas construcciones será la predominante en la cuadra.

Artículo 153.- Las acciones constructivas a paredes de fachadas a realizar serán la que guarden la alineación de la cuadra. Solo se permitirá la apertura cierre y modificación de los vanos.

Artículo 154.- Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún

cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.), excepto los aleros, siempre que disten 0,50 m del borde exterior del contén de la acera.

Artículo 155.- No se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de fachada que dan a la calle.

Artículo 156.- Sólo 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 2,0 m.

Artículo 157.- Las escaleras serán admitidas dentro del plano de fachada, excepto en casos excepcionales, cumpliéndose siempre que quede dentro del límite de propiedad y diste 3.90 m del eje de la vía si éste no tiene regulaciones específicas. De no ser posible tendrá que construirse por el interior del portal de la planta baja o por los laterales o del fondo.

Franja de jardín.

Artículo 158.- Se permite la franja de jardín con una profundidad no mayor de 2,00 m en instalaciones de servicios o viviendas cuya ubicación se realice dentro de zonas caracterizadas por el uso de esta área verde.

Franja de portal.

Artículo 159: Respetar la franja de portal con un ancho o profundidad no mayor de 4,00 metros y cubrir como mínimo 2/3 de la fachada principal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 160.- El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:

a) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y

equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.

b) En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00 m o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00 m y 33,00 m, tendrá un ancho de pasillos de 6,00 m mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00 m el ancho de pasillos sobre los 12,00 m de altura será de 3,00 m mínimo.

c) Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

d) Para todos los casos no se ubicaran 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.

Sección quinta. MORFOLOGÍA URBANA

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 161.- La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.00 m al frente, hasta la segunda línea de fachada. En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.

Artículo 162.- El cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada, así como en edificaciones esquina por ambas calles tendrá una altura máxima de 1.20 m. En el caso del otro lateral y fondo se mantiene una altura de 1.80 m.

Artículo 163.- Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se podrán utilizar rejas metálicas, balaustres sobre muretes ciegos que podrán tener una altura máxima de 0.60 m.

Artículo 164.- Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 165.- Se permite la construcción en límite de propiedad de muros de contención cuando estos sean imprescindibles, a mayor altura de lo estipulado de lo normalmente para salvar desniveles topográficos.

Artículo 166.- Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, piedras o malla eslabonada.

Artículo 167.- Se admite el cercado en las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) El proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.
- c) En las áreas de jardines frontales, los cercados pueden tener una altura máxima de 1,20 m tanto en el frente como en los laterales.
- d) En los patios los cercados pueden tener una altura máxima de 1,80 m tanto en los fondos como en los laterales.
- e) Se permitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas, si contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.
- f) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.
- g) En la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como verjas metálicas, balaustres de mortero o combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60 m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales.
- h) En patios y fondos los muretes podrán ser contruidos con ladrillos, bloques y hormigón.
- i) Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas y las características del reparto lo permitan.
- j) No se permiten los cercados en edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público.
- k) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán

usarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

- l) Los elementos para cercar jardines, pasillos y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 168.- La altura y materiales de los cercados serán regulados según las características de la zona, regulándose en el Capítulo 4.

Jardines.

Artículo 169.- Cortar, eliminar o destruir árboles, postes o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o que haya sido colocado con un fin determinado deberán ser respetados.

Artículo 170.- La siembra de árboles o arbustos en los parterres se realizará a más de 100,0 m anteriores y posteriores a la esquina o intersecciones

Artículo 171.- Esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40% de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canchales y áreas verdes.
- c) La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones se admiten en los laterales, excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,2 m, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Portales (Públicos y Privados).

Artículo 172.- 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 admiten el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- c) Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo en las que se encuentren en una calle de 2do. o 3er orden, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- d) Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
- e) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Alturas.

Artículo 173.- 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 174.- 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 175.- Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tendrán como mínimo 2,40 m de altura.

Artículo 176.- La construcción de viviendas o adaptación de garajes su puntal será mayor de 2,20 m.

Artículo 177.- Las construcciones de cubiertas su pendiente será mayor de 3,0 %

Artículo 178.- 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.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 179.- Los números de pisos máximo y mínimo se especifican en los epígrafes teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

Sótanos y Semisótanos.

Artículo 180.- Se permitirá o no la construcción de sótanos o semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa. A tal efecto se orienta lo siguiente:

- a) Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero del fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano deberá ser el piso de la franja de jardín, cuidando en su diseño el espacio para césped o arbustos.
- b) De construirse semisótanos, tendrá como altura máxima exterior, 1.20 m a partir del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. Deberá ocupar solamente desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupará superficialmente la franja de jardín, ni los pasillos laterales o fondo.

Basamentos.

Artículo 181.- Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, que ocupan los primeros niveles superficiales para casos generalmente de servicios y equipamiento, no sobrepasarán las tres plantas (11,00 metros). Si bien se consideran por el número de plantas y por su altura como parte del edificio de que se trate, conjuntamente con el bloque superior, tendrán sin embargo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente compensatorio entre sí, tales como:

- a) Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir de los correspondientes retranqueos de al menos una crujía.
- b) Consideración segregada pero unitaria de sus alturas.
- c) Compensación de la edificabilidad total.
- d) Diferenciación de funciones compatibles, acorde con el uso de suelo fijado.
- e) Otras aplicables fundamentadamente.

Salientes.

Artículo 182.- No se permiten salientes fuera de las alineaciones de las calles, cualquiera que sea el orden que le corresponda, con ningún cuerpo avanzado que retalle del paramento de la fachada.

Logias, Balcones y terrazas

Artículo 183.- 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 184.- 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 185.- Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Artículo 186.- En balcones, terrazas y otros puntos donde para la población ofrezcan peligro, no se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos.

Pasajes.

Artículo 187.- 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 188.- Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, ha de tener más de 0.70 m en su voladizo, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o las combinaciones de estos elementos.

Artículo 189.- Si proyecta sobre la acera, su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura no será inferior de 2.50 m. Su estructura será libre o sustentada por tensores superiores, sin utilizar apoyos verticales.

Artículo 190.- Si proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín, no cubrirá más del 30 % de la superficie total del área libre o jardín.

Artículo 191.- No se podrá construir sobre las marquesinas, autorizándose solamente la colocación de anuncios comerciales que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 192.- Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m.
- Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m. Si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente no podrá sobrepasar el ancho de esta reducido en 1.00 m y su altura no será menor de 4,50 m. Su uso solo será autorizado en los edificios destinados a comercios e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía.

Artículo 193.- Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del área libre sobre la que se proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 m.

Artículo 194.- Los cordeles o mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedarán sobre una altura de 2.00 m sobre el nivel de piso terminado.

Vistas y Luces.

Artículo 195: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia intermedia de 2.00 m, desde el lindero que las separa a la pared donde se abran. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.

Artículo 196: Se pueden abrir ventanas de simple vista, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 197.- Las puertas o ventanas de los inmuebles en el 1er nivel no abrirán hacia la acera o vía, excepto en los teatros y otros edificios de carácter público que así lo requieran, por seguridad para su rápido desalojo, en caso de alarma.

Medianerías.

Artículo 198.- En las viviendas con paredes medianeras, deberán cumplirse los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y cerramientos de una estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería.
- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo, por escrito, del propietario colindante, aunque con ello se propenda a su refuerzo para procurarle mayor estabilidad y resistencia.
- d) En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.
- e) No se admite arrimar a una pared medianera elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, corrales, sembrados, etc.

Artículo 199.- La caída de las aguas pluviales proveniente de la cubierta, en viviendas o edificios con paredes medianeras, debe dirigirse mediante conductos empotrados en las paredes hacia tragantes ubicados en el

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

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

Paleta de color.

Artículo 200.- La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería se debe contar con el permiso de la DMPF.

Artículo 201.- 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 202.- Se escogerán pinturas de medios colores que no sean el blanco o cualquier otro color que puedan producir el daño a la vista.

Artículo 203.- Los organismos competentes podrán variarle los colores que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

Artículo 204.- Los elementos del mobiliario urbano tales como: pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, paradas de ómnibus, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipos de intervención a nivel urbano: renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización,

reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 204.- Se admiten las obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción y remodelación de las edificaciones existentes, así como de las instalaciones de producción, siempre que en estas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en cada Zona de Intensidades Urbanísticas.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Artículo 205.- A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano- arquitectónico y la morfología urbanística en general, se disponen las siguientes determinaciones asociadas particularmente con tales propósitos:

- a) La tecnología constructiva a utilizar deberá estar en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.
- b) En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales.
- c) vegetación autóctona en los proyectos de áreas exteriores, tanto para los 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.
- d) Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.
- e) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones.
- f) La cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior,

dentro de los límites de propiedad pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

- g) No se permiten las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.
- h) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca en las fachadas principales y deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.
- i) Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.
- j) Se deberá considerar el uso de casos de nuevas edificaciones como para las existentes.

Artículo 206.- No se permite el cambio de uso de locales comerciales, de servicios, y otros para convertirlos en viviendas en primera planta, salvo excepciones debidamente justificadas según la Zona de que se trate.

Artículo 207.- las siguientes acciones constructivas en la franja de portales no se deben realizar:

- a) Construcción de entresuelos en portales.
- b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4,00 metros.
- c) Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
- d) Cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas

características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

Artículo 208.- En edificaciones con grado de protección solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos.

Acciones Constructivas

Artículo 209.- Para la construcción de viviendas en zonas no urbanizadas debe contar con proyecto o esquema urbanístico.

Artículo 210: La adaptación de garajes para viviendas, deben cumplir con los requisitos de dimensionamiento, ventilación e iluminación y estar integrados estéticamente a las viviendas vecinas.

División y unificación de viviendas.

Artículo 211.- La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas del tema:

- a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan, y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.
- b) No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.
- c) No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.
- d) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiera derecho legal para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 212.- Para la construcción y división de viviendas el ancho resultante no puede ser menor de 3,10 metros y su superficie total no debe ser inferior de 25.00 m².

Construcción en Áreas Libres y Azoteas

Artículo 213.-La construcción en áreas libres sólo se podrá realizar con un proyecto o estudio aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y los organismos consultores.

Artículo 214.-Las instalaciones con azoteas libres sólo podrán construir con una aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 215.-Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales no duradero y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 216.- La construcción de escaleras no podrá sobresalir a la acera.

Artículo 217.- La construcción de las escaleras se realizará dentro del límite de propiedad de cada edificación.

Artículo 218.-Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trate, en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.
- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal o el 100 % cuando exista una tercera parte disponible para la construcción; de lo contrario quedará

- prohibida su ubicación en la franja de portal. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo lateral libre.
 - d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1,00 metro.
 - e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0,90 y de 1,20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

Mezanines, Patios y patinejos.

Artículo 219.- Se permitirá la construcción de mezanines solamente en las plantas bajas de las edificaciones excepto en las de Grado de Protección I, con destino a uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos a 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2.60 m.

Artículo 220.- Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 221.- Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m², en cuyo lado menor tengan una dimensión mínima de 0.80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

Artículo 222.- Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

Barreras urbanas y arquitectónicas.

Artículo 223.- Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de acuerdo a la norma (NC 53-199-90 Eliminación de barreras arquitectónicas), 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 224.- En nuevas construcciones remodelaciones y reconstrucciones de instalaciones de servicios, deben considerarse la franquibilidad de las barreras arquitectónicas para minusválidos.

Demoliciones.

Artículo 225.- 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 226.- 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 227.- 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 228.- Las edificaciones con grado de protección requerirán para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 229.- 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 cimientado de la fachada presente malas condiciones de resistencia.

Artículo 230.- No se realizarán demoliciones de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 231.- El arrojamiento directamente a la vía pública de 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 fines devén de ser ubicados en áreas destinadas por el PGOTU.

Artículo 232.- Los escombros deberán ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

Artículo 233.- 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 234.- acopio de materiales en la vía pública, solamente se puede 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.

CAPÍTULO No4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

Zona de Alto valor

Artículo 235: La zona de alto valor se encuentra conformada por el Centro Histórico con Valor Patrimonial la que se localiza en el Centro de la Ciudad de Mayarí

Caracterización general

Artículo 236: La zona de Centro Histórico con Valor Patrimonial está determinada por las primeras 15 manzanas del asentamiento urbano. Manzana que definen la vía peatonal y vehicular más importante de la Ciudad.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 237: La imagen urbana de la zona no es modificable. 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 238: 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 239: 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 239: 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 240: Las edificaciones no contemplarán áreas de jardín ni en laterales, ni en fachadas principales.

Artículo 241: Tendrán que contar con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización, tanto para todo el Centro Histórico como en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo lote constructivo.

Artículo 242: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Zona residencial intermedia

Artículo 243: La zona residencial intermedia se encuentra integrada por el reparto Mayarí Ciudad y parte del Centro Histórico

Artículo 244: Para esta zona el PGOU establece la permanencia de la función residencial como uso predominante. Como acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas permite la su localización y características específicas permite la conservación o mantenimiento, la reconstrucción, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 245: Se admiten las obras de nueva construcción, ampliación (incluidas las construcciones en azoteas), conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, división y unificación de viviendas, siendo permisible el empleo de materiales tradicionales y soluciones prefabricadas que armonicen con el entorno.

Artículo 246: Las áreas que se liberen por la demolición de instalaciones en mal estado constructivo serán utilizadas para fines habitacionales y servicios vinculados.

Artículo 247: Se admiten cercas que permitan transparencia de maya peerle u otro material con características similares.

Artículo 248: La edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, se mantendrán para el uso público exclusivamente..

Artículo 248: Se permitirá el cierre de portales privados siempre que:

- a) Se ubiquen hacia el extremo de lotes constructivos de viviendas en tiras que no posean portal, dando continuidad de cierre.
- b) No estén ubicados intermedios en lotes constructivos donde las viviendas o

instalaciones colindantes por ambos laterales posean portal.

Artículo 249: Se permite el cercado de portal y jardín en viviendas individuales teniendo en cuenta las características predominantes en la cuadra.

Artículo 250: Será obligatorio mantener la medianería a nivel de fachada en lotes constructivos de dos o más edificaciones, si estas se encuentran en buen estado técnico y las fachadas poseen características arquitectónicas que merezcan ser conservadas, lo cual será revisado para su aprobación.

Artículo 251: La presencia de garajes estará condicionada al COS permitido en la manzana y a las tipologías y materiales predominante

Artículo 252: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación.

Zona residencial periférica

Artículo 253: La zona residencial periférica se encuentra conformada por el reparto Naranjal, Chavaleta y Revolución.

Zona residencial periférica del Reparto Revolución

Artículo 254: Se plantea mantener el uso residencial y de servicio vinculados de la zona, siendo la remodelación, mantenimiento y reconstrucción las acciones urbanísticas propuestas.

Artículo 255: Los espacios públicos se construirán al Norte y Sureste del cementerio., respetando una franja de protección de 100,0 m

Artículo 256: Se podrán realizarlas acciones de ampliación y/o remodelación de las edificaciones ubicadas a más de 15,0 metros del eje de la calle 109.

Artículo 257: Las edificaciones existentes en un radio menor de 100,0 m a partir de la tapia del cementerio solo podrán realizar rehabilitaciones.

Artículo 258: Las nuevas construcciones y ampliaciones en 2do nivel se realizarán en un radio no menor de 100,0 m a partir de la tapia del cementerio

Artículo 259: Las nuevas construcciones a realizar deberán estar aprobadas por un proyecto urbanístico aprobado por la DMPF y los organismos consultores.

Artículo 260: No se construirá en la zona de alto riesgo de inundación del arroyo Pontezuelo, que comprende las áreas del Sur del jardín de comunales y abarca parte de las calles 70, 127,

Artículo 261: El vertimiento directo de aguas albañales, residuales industriales u otro tipo en el arroyo Pontezuelo deberá tener un tratamiento previo antes de dicha acción.

Zona residencial periférica del Reparto Chavaleta

Artículo 262: El Plan de Ordenamiento de la Ciudad define mantener el uso residencial del reparto, siendo el modo de intervención urbanística la reanimación, rehabilitación exceptuándose las áreas congelada.

Artículo 263: En las áreas congelada sólo se realizará la reparación de las construcciones existentes hasta no se realice un proyecto urbanístico aprobado por la DMPF

Artículo 264: Para ampliar la Fábrica de Mosaicos hacer la solicitud a Planificación Física.

Artículo 265: Las viviendas ubicadas al este del río Mayarí y las ubicadas en la finca de Sucesión Sánchez solo se podrá construir o remodelar con un proyecto urbanístico aprobado por la DMPF y los organismos correspondientes.

Artículo 266: Las manzanas ubicadas al norte y sur de la calle 1ra entre las calles 6ta y 3ra. (Salida a Sabaneta) la construcción en 2do nivel, así como ampliaciones solo se podrá realizar con un proyecto urbanístico aprobado por la DMPF y los organismos consultores

Zona residencial periférica del Reparto Naranjal

Artículo 267: El Plan General de la Ciudad plantea mantener el uso residencial de la zona por medio de nueva construcciones, y ampliación en planta alta

Artículo 268: En la zona prevista para el desarrollo de viviendas multifamiliares no se autoriza la construcción de viviendas aisladas, solo con un estudio previsto y aprobado por la DMPF de Mayarí.

Artículo 269: Las viviendas con fachada a la carretera Mayarí – Nicaro responderán a un plan previsto por la DMPF de renovación y ampliación

Artículo 270: Las nuevas construcciones se realizarán en zonas altas donde existe un buen drenaje y no se provoquen inundaciones.

Artículo 271: Las construcciones de viviendas se realizarán en las áreas estudiadas (planes parciales).

Zona residencial de edificios multifamiliares

Artículo 272: La zona residencial de edificios multifamiliares se encuentra conformada por la zona del Reparto 26 de Julio, zona donde predominan la tipología urbanística I y la arquitectónica III (áreas de edificios multifamiliares), pero además incluye las áreas de nuevo desarrollo residencial, previstas y planificadas con edificaciones altas y tipología urbanística de tipo II.

Régimen de uso

Artículo 273: El PGOU definió para este sector, mantener la función residencial del

mismo y como acción urbanística y constructiva se admite el mantenimiento, completamiento y conservación de las zonas urbanizadas, así como el mejoramiento de la infraestructura urbana y sus áreas exteriores; y la nueva urbanización en el caso de las grandes áreas libres destinadas para el nuevo desarrollo con la ejecución de repartos de edificios multifamiliares fundamentalmente, así como servicios.

Regulaciones urbanísticas para edificios

Artículo 274: Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o dúplex de dos o más niveles de tipología constructiva I con sistema constructivo tradicional para dar completamiento a las manzanas, siempre previa autorización.

Artículo 275: Respetar el diseño original no permitiéndose remodelaciones ni ampliaciones (construcciones adosadas) que afecten su aspecto e imagen original.

Artículo 276: No se autorizan las unificaciones y divisiones de viviendas dadas las características de este tipo de edificaciones.

Artículo 277: No se permitirán escaleras adosadas que no sean las concebidas en su proyecto original, o las colocadas por requerimientos de servicios o para emergencias de acuerdo a las condicionales emitidas por los organismos reguladores.

Artículo 278: Las nuevas construcciones deberán realizarse en conjunto con un proyecto único que será revisado en su fase de Anteproyecto por la Dirección de Planificación Física. Las mismas se integrarán en diseño a los edificios existentes (muros, cubiertas, carpintería, puntales, color, etc.) conformando un conjunto único con visuales desde las calles y avenidas.

Artículo 279: Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto de estos.

Artículo 280: Las áreas libres de los edificios serán de uso colectivo, para el esparcimiento y recreación.

Artículo 281: Se respetará una franja de 3.00 m entorno a los edificios la cual sólo podrá ser ocupada por jardinería, ya que en ella estarán localizadas las redes técnicas y este espacio debe mantenerse libre para la colocación de andamios y otros equipos por posibles reparaciones y mantenimiento.

Artículo 282: La delimitación con cercas será evaluada previamente para su aprobación y su uso será común para todos los vecinos (área delimitada). Los cercados mencionada en el artículo anterior.

Artículo 283: No se permite la construcción de corrales para animales en las azoteas de los edificios dentro de las zonas de viviendas.

Artículo 284: No se permite la construcción de corrales para animales en las azoteas de los edificios dentro de las zonas de viviendas.

Artículo 285: La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un diseño único para cada edificio.

Artículo 286: Solo se autoriza la ubicación de garajes colectivos para 3 autos ligeros. La localización nunca será en la parte frontal del edificio.

Artículo 287: No se admite realizar ampliaciones en apartamentos de viviendas de edificios multiplantas si éstas no se hacen en todos los apartamentos y siempre que se diseñen como una estructura independiente, no afecte el edificio existente y sea aprobado por una Empresa de proyectos de arquitectura.

Regulaciones urbanísticas para zonas de nuevo desarrollo

Artículo 288: En caso de existir viviendas aisladas en estos sectores, se autorizan las obras de rehabilitación y mantenimiento.

Igualmente se incorporan al proyecto de urbanización.

Artículo 289: Por su parte los senderos peatonales entre edificios tendrán de 1.50 m a 1.20 m como mínimo, mientras que las aceras de 2.00 m a 2.50 m como máximo.

Artículo 290: Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubicarán sin visuales desde las vías nunca en la fachada principal.

Artículo 291: Las nuevas zonas de edificios serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, en plantas bajas de edificios o sótanos, siempre alejadas de las vías principales.

Artículo 292: Los diseños de rejas para ventanas, balcones y patios de servicio serán concebidos desde la etapa de proyecto y deberán ser uniformes para cada edificio, pudiendo diferenciarse entre unos y otros.

Zona de Producción

Artículo 293: Se cuenta con varias zonas de producción bien definidas las que unidas a otras pequeñas subzonas e instalaciones existentes en área residencial complementan dicha actividad en la ciudad.

Zona Producción Oeste ZP

Artículo 294: Esta zona se encuentra al Oeste de la Ciudad a ambos lados de la carretera Mayarí- Cueto. Se caracteriza por estar ocupado por almacenes y talleres,

Régimen de uso

Artículo 295: Se plantea mantener el uso propuesto de almacenes y talleres.

Artículo 296: Sólo se permite la construcción, ampliación y/o remodelación de almacenes y talleres así como la ejecución de industrias no contaminantes e instalaciones compatibles a estas actividades que se desarrollan.

Zona Producción Sureste. Zp-2.

Artículo 297: Esta zona se localiza al Sureste de la ciudad en el Reparto 1ro de Enero, donde se encuentra ubicada la Fábrica de Hielo y La Fábrica de Helados, es un área que tiene posibilidades de ampliarse al noroeste, posee una superficie de 1,02 ha, presenta las redes acueducto y alcantarillado, ya que esta zona descarga hacia la laguna de oxidación del Reparto 1ro de Enero.

Régimen de uso

Artículo 298: Se plantea mantener el uso propuesto para la industria alimentaria y sus derivados.

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 299: El plan General de la Ciudad plantea en esta zona el desarrollo de la industria alimenticia como uso de suelo predominante.

Artículo 300: La ubicación de actividades productivas que no sean compatibles con las predominantes en la zona (alimentaria) se ubicarán en las áreas determinadas por el PGOTU.

Artículo 301: Las nuevas construcciones de producción cuyo radio de contaminación afecte instalaciones existentes, serán ubicadas fuera de dicho radio para evitar las afectaciones.

Artículo 302: Toda obra de infraestructura que demanda el desarrollo de la zona deberá de utilizar como corredor la faja de emplazamiento las vías para mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 303: Priorizar el completamiento de las áreas libres para el mejor aprovechamiento de la infraestructura.

Zona Producción Pontezuelo ZP-3.

Artículo 304: Esta zona se encuentra ubicada en el barrio Pontezuelo, donde se encuentra actualmente el aserradero, perteneciente a la Empresa Forestal Integral de Mayarí, ocupando un área de 3,8 ha, donde se puede ampliar hacia el oeste.

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 305: El Plan General de la ciudad plantea en esta zona el desarrollo de la industria de la madera como uso de suelo predominante o derivados de la misma.

Artículo 306: No se permiten nuevas construcciones de viviendas hacia la zona oeste del aserradero.

Zona Producción ZP-4.

Artículo 307: Esta zona se encuentra ubicada en la calle 109 anverso al Hospital Docente Mártires de Mayarí, la que se caracteriza por estar representada por los Almacenes Universales de Alimento del Municipio, y en su parte posterior se localiza un Servicentro, Taller Automotriz de Educación y la OBE de la Empresa Eléctrica.

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 308: No se ubicará frente a la vía principal los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento.

Artículo 309: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 310: El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitada por una cerca en todo los casos.

Zona Producción Castillito ZP-5.

Artículo 311: Se caracteriza por estar presente almacenes y talleres automotrices y oficinas, se localiza en la carretera a Nicaro.

Régimen de Uso

Artículo 312: Se plantea mantener el uso propuesto de almacenes, talleres automotrices y oficinas.

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 313: El Plan General de la ciudad plantea en esta zona el desarrollo de la industria relacionado con almacenes de equipos pesados.

Zona de espacios públicos y áreas verdes

Artículo 314: La zona de espacios públicos y áreas verdes se encuentra conformada por cinco propuestas de espacios principales: Parque Arcadio Leyte Vidal, Carlos M de Céspedes, José Martí, Infantil 4 de Abril, Paseo arbolado del Hospital y otras áreas verdes de la ciudad.

Artículo 315: Solo se permitirán acciones constructivas y cambios de uso que apoyen las actividades de estos espacios, al igual que nuevas construcciones, excepto aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las zonas.

Artículo 316: Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales. La selección de especies de árboles y vegetación se adecuará a lo establecido en las Normas Cubanas vigentes.

Régimen de uso

Artículo 317: El PGOU a largo plazo propone y reserva estas áreas para uso público con funciones de parques y áreas verdes fundamentalmente.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 318: 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 319: En todos los parques y áreas verdes de Mayarí ciudad las acciones constructivas, los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del mobiliario urbano existente deben contar con la aprobación de la DMPF.

Artículo 320: 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 321: En espacios públicos no emplear ningún tipo de cercado o delimitación.

Artículo 322: En los casos en que las áreas verdes se encuentren situadas o formando parte de instalaciones declaradas Monumentos o en zonas de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya alteración o modificación de la vegetación, mobiliario urbano y otras instalaciones constructivas pudieran acarrear afectaciones al valor de dichas instalaciones, sitios o zonas se requerirá además de los procedimientos señalados la consulta y aprobación previa de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 323: Reparación del pavimento de las plazas se admitirá siempre que no implique cambio del material existente.

Artículo 324: Se admite reparación y pintura en las plazas y zonas de monumentos, de los asientos, luminarias, glorietas, bustos y demás construcciones monumentarias, siempre que no implique cambio de su concepción original.

CAPÍTULO 5. PROCEDIMIENTOS.

Sección primera.

SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 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 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 luego de haber terminado la obra autorizada por una microlocalización o licencia de obra.
- **Licencia de Construcción:** Se solicitará por parte de las personas 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 naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una licencia de construcción.
- **Autorización de Obra:** Se solicitará por parte de las personas 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.

Sección segunda.

APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Artículo 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.

Sección tercera.

COMISIÓN DE CONSULTA Y APROBACIÓN DE INVERSIONES.

Artículo 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.

Sección cuarta.

CONTRAVENTIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Artículo 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 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 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 Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se regirán por lo establecido en el Decreto 272.

CAPÍTULO 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Artículo 810: A los efectos de estas Regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados:

1. **Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.
2. **Acción Constructiva:** Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificación, y que están definidas por la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988, así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:
 - a. **Ampliación:** Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
 - b. **Conservación:** Es el conjunto de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
 - c. **Construcción:** Toda nueva edificación destinada a la resistencia de una o más familias.
 - d. **Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).

- e. **Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.
3. **Acción Urbanística:** Son las acciones o formas de intervención urbanística en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio de la población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones. Estas son las siguientes:
- a. **Conservación:** Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.
- b. **Rehabilitación:** Se ejerce en zonas residenciales que requieren la reparación y reconstrucción parcial de la vialidad, la infraestructura urbana.
- c. **Reconstrucción:** Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.
- d. **Remodelación:** Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente superior, incluida la demolición de algunas viviendas.
- e. **Erradicación:** Acción en una zona residencial ocupada por viviendas constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y urbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.
- f. **Completamiento:** Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres y que deben ser completadas.
- g. **Restauración:** Es la acción de alto valor, o con predominio de edificaciones de alto valor, que deben ser preservadas o rescatadas en cuanto a su imagen y estructura urbana.
- h. **Nuevo desarrollo:** Acción en Zonas Residenciales de nueva construcción de viviendas su urbanización, infraestructura y equipamiento.
4. **Acera/ Acera “ponchada”:** Parte de la vía destinada a la circulación de peatones, acera en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.
5. **Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros a razón de 3,00 metros por cada una.
6. **Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
7. **Antepecho:** Pretil que se pone en sitios altos y peligrosos (balcones, etc.) de las edificaciones.
8. **Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con 4 paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con 3 paredes perimetrales.
9. **Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.
10. **Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.
11. **Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección con las autoridades

- y entidades competentes, según lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.
12. Autorización: Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no están comprendidos en la licencia de construcción.
 13. Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.
 14. Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.
 15. Basamento: Cuerpo situado debajo de la caña de la columna que comprende la base y el pedestal. Asiento sobre el que se supone la columna o estatua o sirve eventualmente de zapata. En urbanismo alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.
 16. Calificación del Suelo: Utilización genérica a la que el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano destina un área determinada del territorio.
 17. Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.
 18. Categorías de Uso: Definen las correspondientes intensidades urbanísticas en virtud de las siguientes determinaciones:
 - a. Prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
 - b. Restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
 - c. Permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
 - d. Preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
 - e. Obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.
 19. Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.
 20. Certificación de Habitable-Utilizable: Son los documentos que se emiten, una vez concluido totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra que demuestra que éstas se realizarán de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.
 21. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela.
 22. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela, cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.
 23. Completamiento: Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.
 24. Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se

- realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.
25. Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.
 26. Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre y la calzada, o entre el separador y la calzada.
 27. Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.
 28. Cuadrícula Urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o "manzanas".
 29. Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original. Posteriormente pequeños apartamentos interiores con servicios auxiliares propios.
 30. Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.
 31. Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.
 32. División (desglose): Los propietarios de una vivienda tendrán derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permiten.
 33. Edificio alto-bajo: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas con más de 15,00 metros y bajo hasta cinco plantas equivalentes a 15,00 metros.
 34. Equipamiento de ciudad: Instalaciones de servicios de frecuencia territorial esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.
 35. Equipamiento de nivel municipal: Instalaciones de servicios generales que no se utilizan con frecuencia diaria. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; taller de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.
 36. Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.
 37. Erradicación: Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.
 38. Escalas de Intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.
 39. Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación,

- parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.
40. Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su cualificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.
 41. Grado de Protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.
 42. Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.
 43. Intensidad urbanística: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.
 44. Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.
 45. Jardín Frontal: Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.
 46. Licencia de Construcción (Licencia de Obra): Es el documento técnico legal o permiso que emite la Dirección de Arquitectura y Urbanismo (DAU) Municipal para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización constructiva en cuestión.
 47. Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.
 48. Línea de construcción: (Línea de edificación). Es la alineación de parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.
 49. Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.
 50. Mantenimiento: Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.
 51. Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se intersecan o cruzan formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.
 52. Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.
 53. Medianerías: (paredes medianeras): Son las paredes comunes a dos edificaciones,

- que a su vez se separan. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con "derecho de arribo".
54. Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura para la localización de inversiones de los organismos y entidades.
 55. Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones: y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad, así como materiales apropiados.
 56. Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley No. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.
 57. Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas y que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineados; presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)
 58. Nueva edificación: Construcción sobre un solar yermo o área libre.
 59. Parcela Urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación).
 60. Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arribo".
 61. Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía (parterre interior o contraparterre).
 62. Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie descubierta.
 63. Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.
 64. Portal libre de uso público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

65. Portal privado: Zaguán pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de las edificaciones.
66. Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.
67. Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.
68. Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.
69. Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.
70. Reparación mayor: Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.
71. Reparación menor: Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.
72. Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.
73. Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.
74. Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen a la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los artículos 21 y 24 de la Ley No. 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda"; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección con la protección de embalses y cuencas de agua subterránea, entre otras.
75. Retranqueo: Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.
76. Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.
77. Separador de la vía/ Separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuestas, salvo excepción.
78. Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

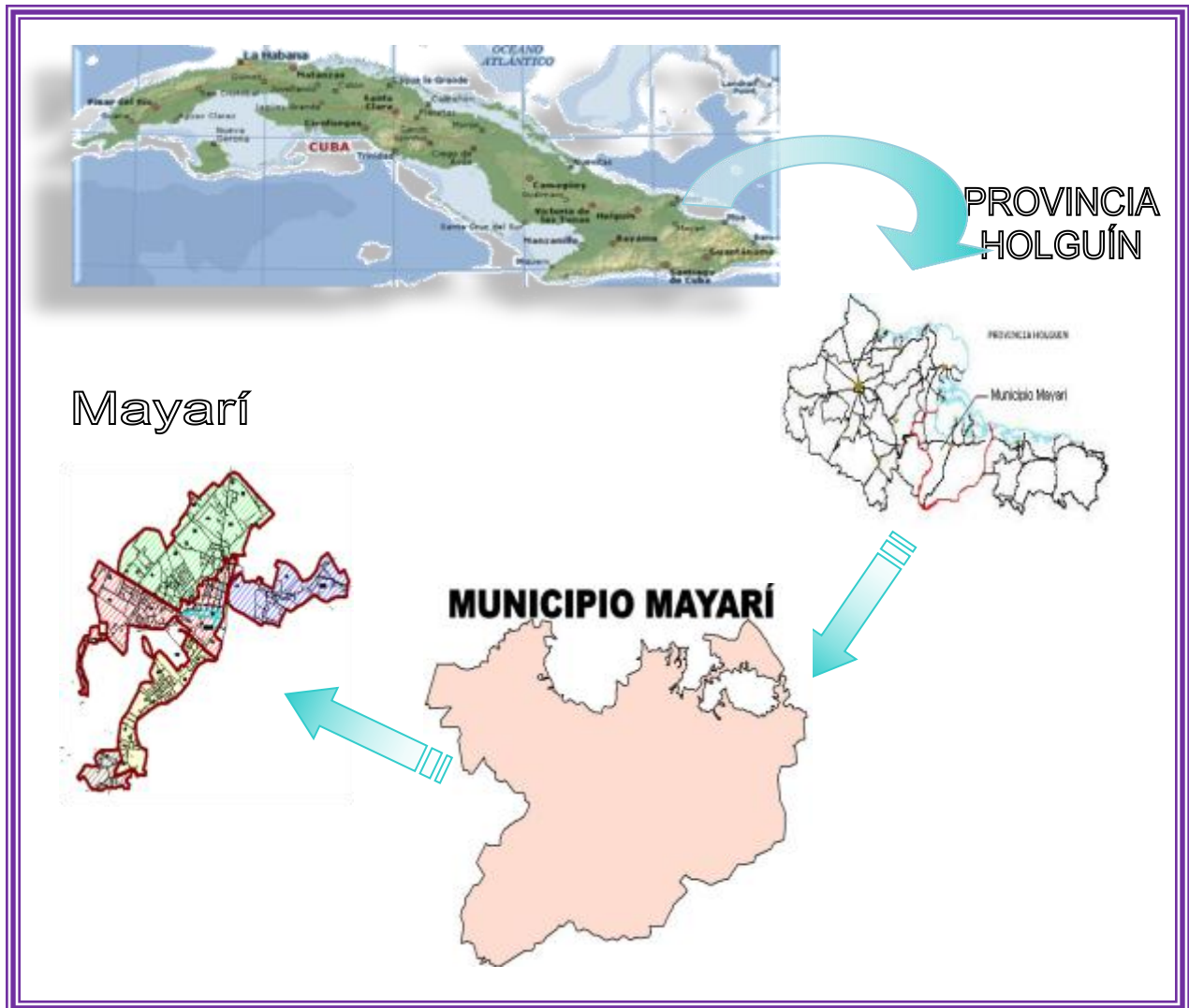
79. Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.
80. Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo, sea de poca significación trazada como tal en un asentamiento. No se considerará solar yermo el terreno acceso a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el Registro de Propiedad.
81. Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un porcentaje de la misma entre 15 % y 50 % de acuerdo a las diversas tipologías de la ciudad, y está representada por los patinejos, patios interiores, jardines frontales, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.
82. Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.
83. Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en "tipos" a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.
84. Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.
85. Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.
86. Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación.
87. Unificación: Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en la cual las personas que habitan en éstas y deseen vivir juntas, podrán unificarse las mismas previa licencia de obra.
88. Uso de Suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.
89. Uso Provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.
90. Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.
91. Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.
92. Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su especialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.
93. Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.
94. Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de

- hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.
95. Vano: Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.
 96. Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.
 97. Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.
 98. Vista Oblicua: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.
 99. Vista recta: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.
 100. Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.
 101. Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.
 102. Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.
 103. Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas —casas gemelas— que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.
 104. Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.
 105. Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.
 106. Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.
 107. Zona de Alto Valor: Es el espacio territorial de un Centro Histórico Urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico - constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales,

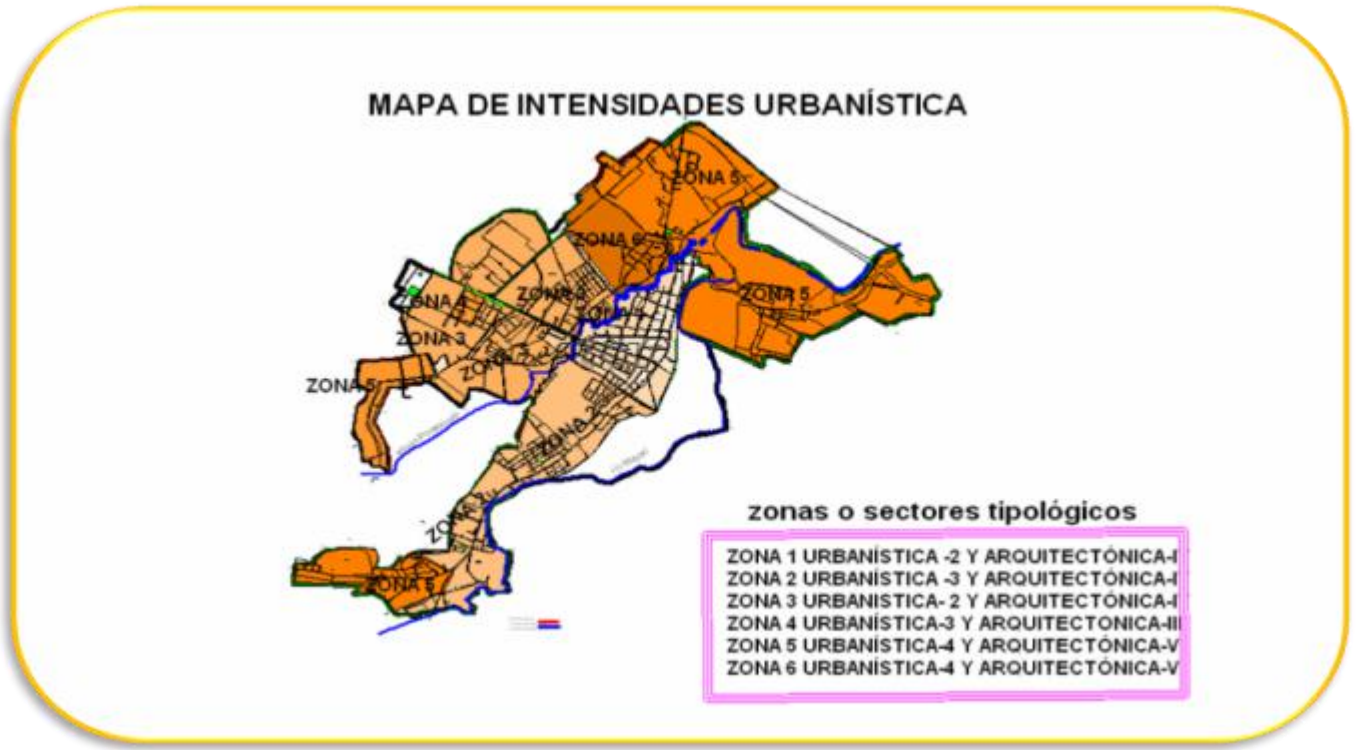
de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

CAPÍTULO No 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

1.-PLANO DE UBICACIÓN GENERAL. Donde se plasmará la ubicación del asentamiento en su ámbito municipal y provincial.



2. **PLANO REGULADOR.** Plano del asentamiento con todos los sectores tipológicos y zonas de regulación bien definidas.



3. **PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.** Donde se plasmarán los inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor, etc



4. PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES. Donde se señalen los cinco minutos de radio peatonal hasta cada uno de los espacios, así la clasificación de los mismos en parques urbanos, micro parques, plazas, paseos arbolados, parques recreativos, parques infantiles y espacios abiertos naturales.



5.- PLANO DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



6.1 TABLA DE INTERVENCIÓN URBANA.

REGULACIONES URBANÍSTICAS																
Prohibido-Pro		Permisible-Per			Restringido-Res			Preferente-Pre			Obligatorio-Obl					
Cambios de regulación de intervención de la zona de intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención urbana	FORMAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA ZONA									ACCIONES CONSTRUCTIVAS					
		Conservación	Rehabilitación	Reconstrucción	Remodelación	Redesarrollo	Erradicación	Completamiento	Restauración	Preservación	Nueva construcción	Ampliación	Reconstrucción	Remodelación	Rehabilitación	Conservación
Zona de suelo urbanizable	Residencial	Obl	Per	Per	Per	Obl	Pro	Obl	Per	Obl	Res	Per	Per	Per	Per	Obl
Zona residencial	Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos Agricultura urbana	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre

Zona de nuevo desarrollo	Residencial Servicios generales Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos Agricultura urbana	Pro	Pro	Pro	Pro	Obl	Pre	Pre	Pro	Pro	Obl	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro
Zona de Producción	Almacenes, talleres Residencial Salud Parqueos Servicios básicos Producción	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per
Zona agropecuaria	Almacenes, talleres Producción Residencial	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per
Zona y parques áreas	Recreativa Espacios públicos Residencial	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per
Zona de Centro y subcentros	Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre

Zona de valor	Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre
		Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre

6.2 TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

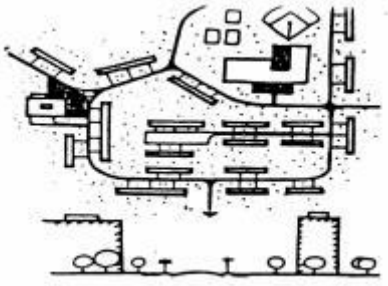
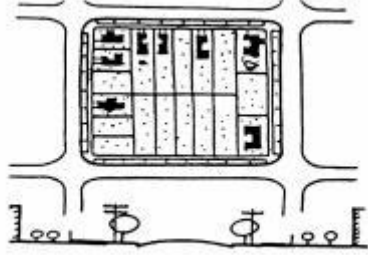
USOS	DOMÉSTICA					
	Vivienda unifamiliar en esquina	Vivienda unifamiliar apareada o medianería	Edificaciones comunes	Casas cuarterías o ciudadelas	Edificios multifamiliares (menor o igual a 5 niveles)	Edificios multifamiliares (mayor o igual a 6 niveles)
Residencial	Obligatorio	Permisible	Obligatorio	Restringido	Preferente	Permisible
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Administración	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible



Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Restringido
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Religioso	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Servicios básicos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agricultura urbana	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible
Producción	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido
Militar, Orden Interior Público	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agropecuario	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Especiales	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido

USOS	Civil Público	Industrial	Religiosa	militar
Residencial	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Alojamiento	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Administración	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Comercio	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Gastronomía	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Salud	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Educación	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Deporte	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Recreación	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Cultura	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
Religioso	Permisible	Prohibido	Obligatorio	Prohibido
Servicios básicos	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido

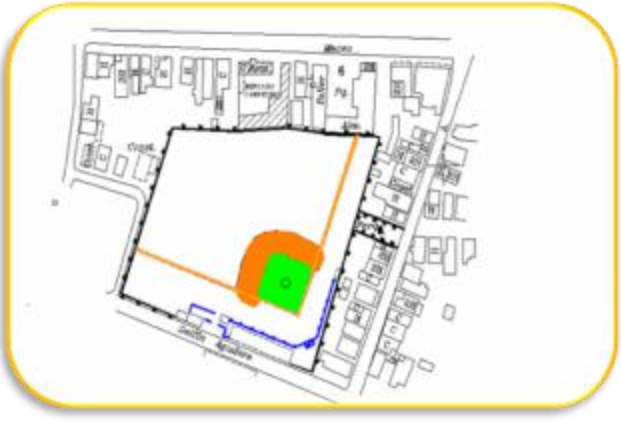
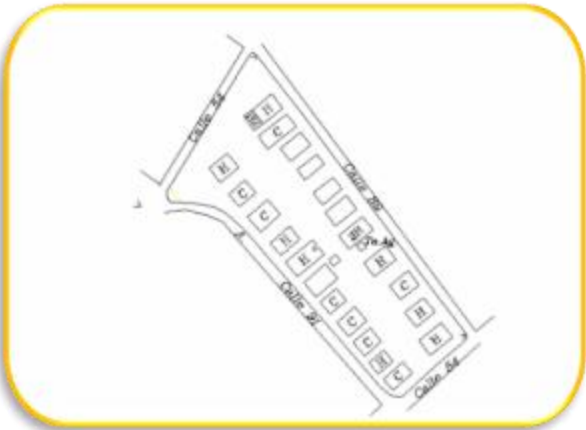
Almacenes y talleres	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Agricultura urbana	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Producción	Permisible	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Militar, Orden Interior Público	Permisible	Prohibido	Prohibido	
Agropecuario	Permisible		Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Especiales	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

6.3 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

TIPOLOGÍA URBANÍSTICA	GRÁFICO
Tipología Urbanística 1	
Tipología Urbanística 2	

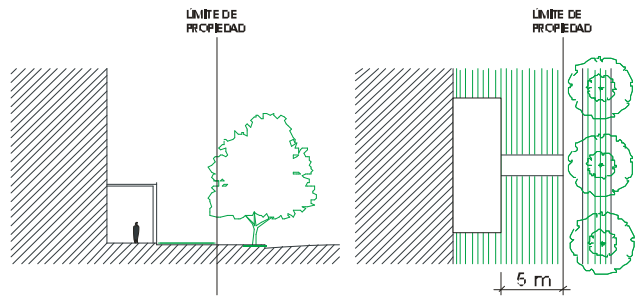
<p>Tipología Urbanística 3</p>	
<p>Tipología Urbanística 4</p>	

6.4 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

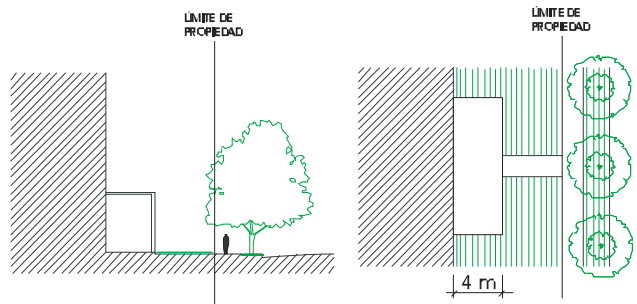


6.5 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

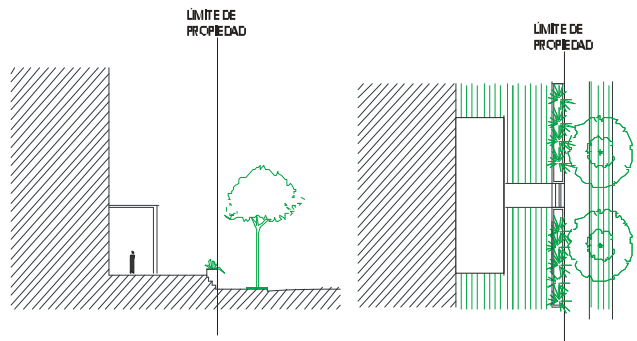
8.7.1 Franja de jardín.- Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



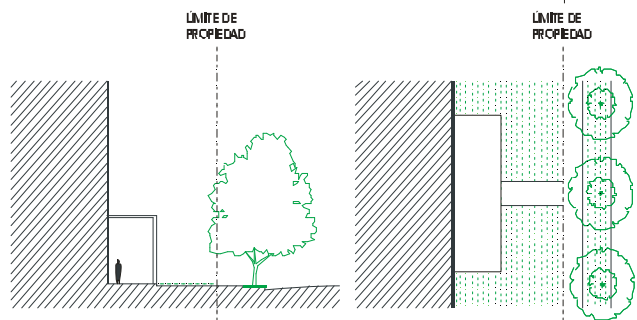
8.7.2 Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



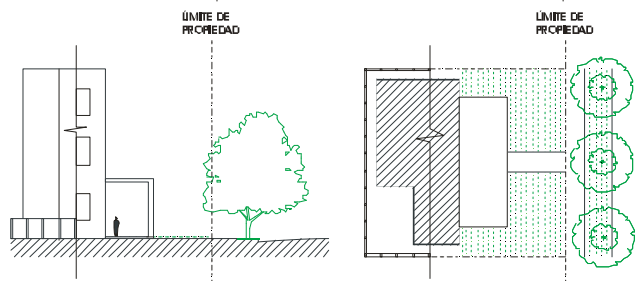
8.7.3 Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal.



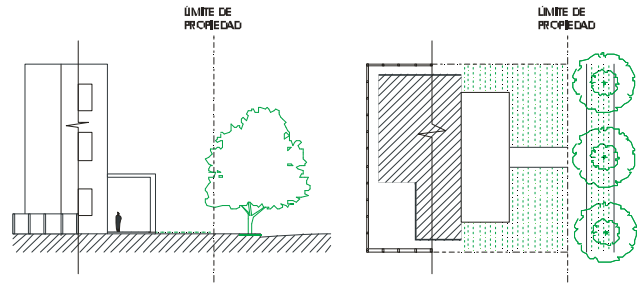
8.7.4 Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal.



8.7.5 Pasillo lateral.- Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la segunda línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,00 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

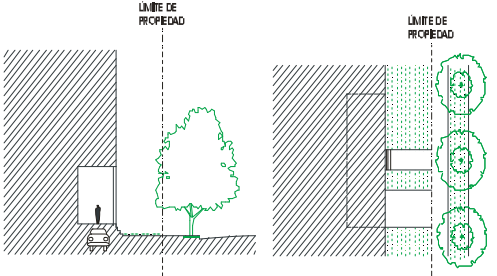
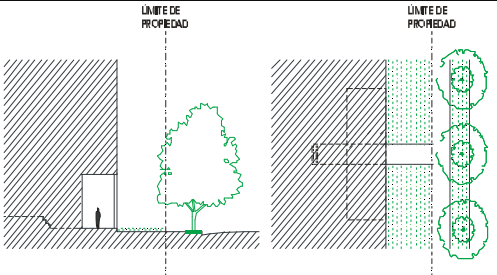
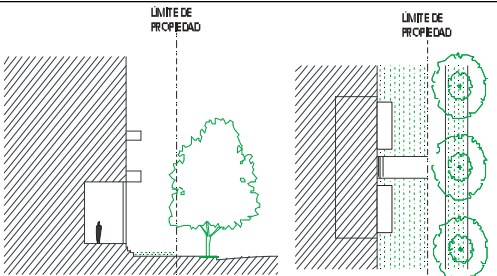


8.7.6 Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo



6.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

<p>Cercado.- Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80 m y de 1,20 m asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m</p>	
<p>Portal.- Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla</p>	
<p>Portal de uso público.- Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.</p>	

<p>Portal elevado.- Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos</p>	
<p>Alturas de las Edificaciones.- La extensión vertical de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente</p>	
<p>Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.</p>	
<p>Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja</p>	

6.7 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Casa unifamiliar en esquina. De alto valor arquitectónico y urbanístico situados preferentemente en esquina, con más del 33% de superficie descubierta buscando privacidad y el mayor aislamiento posible del espacio público. Son edificaciones eclécticas o neoclásicas de proporciones generosas, de no más de tres plantas. Se manifiesta una complejidad formal en portales perimetrales, glorietas y retranqueos, normalmente usados para resaltar y calificar la entrada y la esquina.



Casas unifamiliares apareadas.- Se emplean en parcelas pequeñas de formas sensiblemente cuadrada o rectangular, sin superar las 3 plantas y a menudo se permiten retranqueos para mejorar la apariencia expresiva espacial. Es normal encontrarlas en un mismo frente de manzana, pues siguen alineaciones interiores comunes



Edificaciones comunes.- Ocupan aquellas parcelas originales de 14,00 m de frente hasta 50,00 m. Son de proporciones rectangulares y de altura variables entre 1 – 2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero en definitiva no son homogéneas



Casas cuarterías – ciudadelas.- Son fruto de la subdivisión de las parcelas más usuales de 14,00 m de frente y también de las propias edificaciones. Normalmente aparecen apareadas compartiendo patio o portal, o en grupos más numerosos. Adquieren formas muy similares y suelen ocupar al máximo la parcela



Edificios multifamiliares.- Edificaciones de 3 a 4 – 5 plantas de forma cuadrangular y también rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas. El portal es cerrado con vidrio o poseen simplemente medio portal interior o vestíbulo de acceso, ofreciendo hacia la calle casi una fachada continua.



Vivienda con Tipología constructiva I:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.



Vivienda con Tipología constructiva II:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro.



Vivienda con Tipología constructiva III:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva IV:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva V:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y cartón asfáltico, guano, lona, Cartón.



Viviendas con Tipología constructiva VI:

- Paredes de yagua o tabla de palma.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro, planchas de asbesto cemento o metal, cartón asfáltico, guano.



6.8 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

Parques urbanos.- Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de $\frac{1}{2}$ a 1 manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario



Microparques.- Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente $\frac{1}{4}$ de manzana. Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia



Plazas.- Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales de diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados,, estos espacios pueden ser utilizados eventualmente como áreas para ferias, parqueos, etc.



Paseos arbolados, calles y avenidas.- Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño de arbolado, arbustivas y tratamiento de jardinería. Se desarrollan a lo largo de las vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de las esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales



Parques recreativos.- Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.



Parques infantiles.- Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.

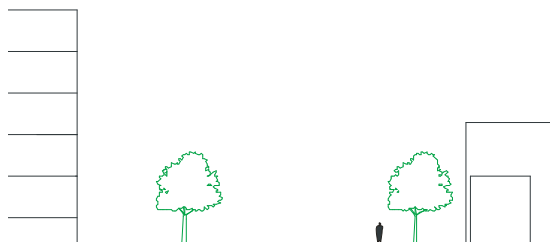
Espacios abiertos naturales.- Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación con sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.



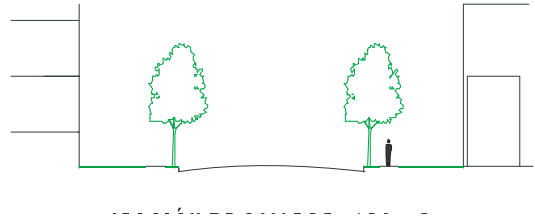
6.9 VÍAS PÚBLICAS.

Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclovías de 2,25 m de ancho. Están diseñadas para velocidades moderadas de 70 a 79 Km./h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte colectivo será normal o semiexpreso.

Vías Menores (Arterias según NC 53-80).- Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14.00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. Admiten doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.



Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo será fundamentalmente de interconexión y distribución



Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es de 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49 Km/h. No se admite el transporte colectivo por ómnibus. Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.

