

# REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO CAYO MAMBÍ



2020

### **EQUIPO DE REALIZACIÓN:**

Ing. Yamira Guilarte Camacho  
Lic. Avilia Yulie Alvarez Maresma

### **REVISION TECNICA:**

TÉC. Idalmis Escalante Labrada

### **DISEÑO:**

Lic. Pablo Expósito  
Arq. Isidoro Lores García.

### **ORGANISMOS COLABORADORES:**

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





## ÍNDICE

I. Introducción.....	
II. Antecedentes históricos y evolución de la ciudad de Frank País.....	
III. Determinaciones del Plan.....	
1. Descripción de la ciudad de Frank País.....	
2. Caracterización de las regulaciones.....	
3. Regulaciones generales de ordenamiento urbano.....	
4. Regulaciones específicas de ordenamiento urbano.....	
5. Regulaciones de procedimiento.....	
6. Glosario de términos.....	
7. Normas gráficas.....	

## **Introducción.**

Las regulaciones urbanísticas constituyen 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 Frank País, de un instrumento legal que permita ejercer el control del

territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las

### **REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO FRANK PAÍS.**

Instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. 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 la sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cienfuegos, documento rector de las regulaciones.

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

## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Cayo Mambí, nombre dado por servir en la guerra del 95 como refugio seguro a los mambíes tiene su origen por el año 1900, cuando una

compañía norteamericana se instala en la zona dedicándose a la siembra de plátanos y cocos.

Al finalizar la guerra del 95 los inversionistas norteamericanos aprovechándose de los bajos precios de las tierras, sobre todo de las zonas menos desarrolladas (Zona Oriental del país) en corto tiempo produjeron una verdadera transformación en la estructura agraria del país fundamentalmente en el período 1899 a 1902.

### **PRIMERA ETAPA 1900 – 1918**

Producto del cultivo y explotación del plátano por el capital foráneo surge el asentamiento, el embarque se hacía en la zona de Esterón, a poca distancia al oeste, pero por carecer la



zona de condiciones ecológicas propicias para el hábitat, dio motivo a que la población se asentara próxima al muelle actual.

### **SEGUNDA ETAPA 1919 – 1940**

Ante la gran perspectiva del azúcar, la necesidad del capitalismo extranjero de controlar y dominar en este campo y las favorables condiciones geográficas y de transportación que brindaba la bahía de Tánamo se decidió en 1919 el comienzo del Central Tánamo con toda su infraestructura que duró aproximadamente 2 años.





Simultáneamente se construyeron las viviendas para asentar parte de la fuerza de laboral calificada y para toda la clase selecta.

En esta etapa quedaron definidos elementos de la estructura urbana como: Red Vial principal, zona de viviendas, vías férreas, centro de actividad de servicios típico de esa época que contaba con Departamento comercial, carnicería, panadería, dulcería, etc.



Es de destacar que la composición de la fuerza de trabajo era muy heterogénea constituida fundamentalmente por extranjeros (chinos, japoneses, jamaicanos, Españoles). Los cubanos no llegaban al 10% de la fuerza total.

### TERCERA ETAPA 1940 – 1958

En esta etapa las principales inversiones fueron la construcción de la refinería en el central, el cine, campo de pelota, matadero de reses, y el aeropuerto con líneas que unían al núcleo con el resto del país.

Las viviendas construidas en esa etapa fueron pocas, solo se cubrieron espacios libres a lo largo de la vía principal hacia el muelle.

Hubo una paralización casi completa de las construcciones en el núcleo hasta después del triunfo revolucionario.





## PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS E INVERSIONES DURANTE EL PERIODO PRE REVOLUCIONARIO

(1900 – 1918) asentamiento de la compañía norteamericana Cuban Fruit Company dedicándose al cultivo y explotación de plátanos y cocos.

(1919 – 1921) construcción del central Tánamo, estructura vial, ferroviaria y redes técnicas

(9 de diciembre de 1921) Primera zafra del central

(1946) construcción de la refinería del central

(1919 – 1940) construcción de hospital, farmacia, correo y telégrafo, hoteles, etc.

(1941 – 1951) construcción del cine, aeropuerto

## RITMO DE CRECIMIENTO FÍSICO DEMOGRÁFICO

Etapas	Área total (Ha)	Incremento (ha)	%	Población	Densidad Hab/há
1900 – 1918	2,5	2,5	3,2	100	40
1919 – 1940	32,5	30,0	38,7	1451	44,6
1941 – 1958	77,5	45	58,1	2032	26, 2

## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) define los principales problemas que afectan los asentamientos urbanos:

- Urbanización inadecuada de las zonas periféricas de los asentamientos urbanos Cayo Mambí y Cananova

- Deterioro del fondo habitacional urbano.
- Acciones constructivas no deseadas en edificaciones con valor patrimonial
- Insuficiente cobertura de las redes de acueducto y alcantarillado
- Afectaciones del abasto de agua a la población por la disminución del nivel freático debido a las sequías.

- La inadecuada cobertura, evacuación y tratamiento a los residuales líquidos y sólidos.
- Mal estado técnico de la red vial interna de los asentamientos urbanos.
- Déficit de los servicios.

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) define los siguientes lineamientos para la solución de los problemas mencionados:

1. Por su tamaño y ubicación se define al núcleo urbano Cayo Mambí como punto central del sistema de asentamientos del municipio, por lo que todos los servicios de carácter municipal y las funciones político-administrativas deben ser localizadas en este asentamiento.
2. Dirigir el desarrollo urbano del asentamiento Cayo Mambí a corto plazo hacia las áreas libres dentro de la zona urbanizada.
3. Propiciar el cambio de uso de la zona de producción del antiguo central Frank País hacia una función histórico-cultural, mediante el rescate de las instalaciones e infraestructura con valor patrimonial asociadas a la industria azucarera.
4. Transformar paulatinamente las urbanizaciones periféricas mediante el mejoramiento de la vivienda, el desarrollo de los servicios terciarios, la densificación y regularización de

la red vial y el completamiento de la infraestructura.

5. Priorizar la reanimación de la zona del centro (servicios y administración).
6. Preservar los valores ambientales y patrimoniales del núcleo.
7. Mejorar el estado constructivo de las edificaciones.
8. Elevar el nivel de servicios (salud, educación, comercio, gastronomía, cultura, etc.).
9. Mejorar la infraestructura (vial, hidráulica, electricidad y teléfonos).
10. Mejorar la cobertura de las redes de acueducto y alcantarillado.

## **11. CAPÍTULO 1: DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS**

### **1.1 SECCIÓN PRIMERA: DERROTOS DE LOS ASENTAMIENTOS.**

#### **1.1.1 Asentamiento urbano Cayo Mambí.**

Delimitación:

El territorio que conforma el asentamiento Cayo Mambí está delimitado por el siguiente derrotero:

Parte de un punto situado al Noreste del asentamiento, intersección de la calle Laguna con la costa Punto No 1, Continúa con rumbo Sureste bordeando el límite del litoral pasando a unos 4.0 m por la cerca Norte del matadero Punto 2; Continúa bordeando el margen del litoral a 20m



de la calle 1ro de mayo hasta llegar al límite de la propiedad por el Sureste de las viviendas en el barrio La Bomba. Punto 3 Girando rumbo Sureste continúa por el borde extremo del manglar hasta interceptarse con la línea del ferrocarril Punto 4; Continúa por el trazado de este hasta llegar a la cerca que se encuentra bordeando El Dormitorio al Sureste, se intercepta con la cerca Este de la vivienda de José Mendoza punto 5; Sigue por el fondo de las viviendas nones de la calle 10 de Octubre Punto 6; Continúa rumbo Suroeste hasta llegar a la vivienda de Martha Rodés Punto 7; Continúa por el lindero Suroeste de la finca de su propiedad hasta llegar a la propiedad de Ruperto La O Punto 8; Continúa rumbo Suroeste de la cerca Norte de los terrenos pertenecientes a la Empresa Pecuaria Punto 9; Sigue rumbo Sureste por este límite de propiedad hasta llegar a la carretera a Sagua Punto 10; Gira en ángulo de 90 grados rumbo Suroeste por la cerca límite siempre al lado Este de la vía a unos 250 m aproximadamente Punto 11; Gira al Noroeste y continúa por el fondo del límite de propiedad de las viviendas pares de la calle Patria Punto 12; Continúa bordeando el fondo del límite de propiedad de las viviendas pares de la calle Patria hasta llegar al límite de propiedad de las viviendas pares de la calle República Punto 13; Gira rumbo Sur hasta interceptarse con las cercas del fondo de las viviendas nones de la calle Horno Punto No 14 Continúa rumbo Sureste hasta interceptar la esquina Norte de la propiedad de Virgilio Revé Caboverde; Punto No 15; Gira rumbo Este por el perímetro de su propiedad hasta interceptar la

propiedad de Antógeno Lamorú Punto No 16; Gira en rumbo Sur en ángulo de 90 grados bordeando la propiedad de Antógeno hasta interceptar el camino de Los Roberto Punto No 17; Continúa rumbo bordeando la guardarraya de la Empresa Agropecuaria perteneciente a la UBPC No 2 Punto No 18; Atraviesa el terraplén Cahojetal – Quemadito en rumbo Sureste hasta llegar al final de la propiedad de Manuel de los Ángeles Abreu Punto No 19; Gira en ángulo de 90 grados bordeando la guardarraya de los campos perteneciente a la UBPC No 2 de Río Grande hasta llegar a la carretera Vidalina – Cayo Mambí Punto No 20; Gira con rumbo Noreste por el borde Oeste de dicha carretera hasta llegar a la propiedad de José Manuel Fuentes Leyet Punto No 21; Gira con rumbo Norte Noroeste por el perímetro de dicha propiedad hasta el final Punto No 22; Toma rumbo Norte bordeando el terreno perteneciente a la UBPC No 2 de Río Grande hasta llegar al final del antiguo taller agrícola de dicha UBPC Punto 23; Gira rumbo Este hasta interceptar la carretera Punto 24; Gira rumbo Norte por el borde Norte de dicha carretera hasta llegar al solar de la vivienda de Erlín Cardoza Punto 25; Continúa bordeando dicho solar en rumbo Oeste hasta llegar a la propiedad de Mario Ríos Pérez Punto 26; Gira rumbo Norte hasta llegar al Punto 27; Llega a la vivienda de Rolando Consuegra y continúa por la cerca al Sureste del área ocupada por la Empresa Pecuaria, llega al final de la misma, gira en ángulo de 60 grados rumbo Sureste en línea recta aproximadamente a 120 m pasando al Sur de la vivienda de Orestes Cádiz y Reinaldo Proenza Punto 28;

Atraviesa la calle Paraíso y continúa hasta interceptarse con el límite de la zona de mangle toma por el límite de este hasta llegar al puente La Esperanza Punto 29 continúa bordeando la zona de mangle con rumbo Suroeste hasta llegar a los límites del patio de gámbel Punto 30 Gira rumbo Norte cruzando la antigua línea de ferrocarril y el terraplén de acceso a Cayo Mambí hasta llegar al borde Este del mangle Punto 31 Continúa rumbo Noreste hasta llegar al Punto 32 Continúa el límite de esta zona hasta llegar a la cerca Sur de los terrenos ocupados por la Empresa pecuaria al Norte del Centro de Higiene Punto 33; Gira rumbo Este por todo el límite de la propiedad hasta llegar al final de la cerca, continúa rumbo Noreste por toda la cerca hasta llegar al Norte de la vivienda de Casilda Zaldívar, continúa nuevamente por el límite de la zona de mangle hasta interceptar con el camino prolongación de la Calle A del reparto El Batey Punto 34; Toma rumbo Noroeste bordeando toda la zona de mangle hasta llegar a la intercepción de la calle Laguna con el litoral costero Punto 35; Llegamos al punto 1 donde cierra el derrotero del asentamiento.

### **1.1.2 Asentamiento urbano Cananova.**

El territorio que conforma el asentamiento de Cananova está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo del punto 1 situado en la margen del río Cananova, continúa rumbo sureste por el acceso peatonal hasta el límite este del patio de la vivienda Nro 6 punto 2 continúa por

todo el firme de la loma de Cananova hasta llegar al camino que va en dirección al pastoreo de ganado de la UBPC Nro 5 Niceto Pérez punto 3 continúa por este rumbo sur hasta la esquina norte del terreno de la vivienda nro 14 punto 4 gira rumbo este hasta la parte sur del terreno de Raúl Garrido punto 5 gira rumbo sur 120 m bordeando toda la cerca del pastoreo de ganado de la UBPC Nro 5 Niceto Pérez punto 6 gira rumbo este en ángulo de 90 grados bordeando las áreas de la instalación de la UBPC pecuaria y las viviendas con números nones hasta llegar al terreno ocupado por Israel Cardoza punto 7 gira en ángulo de 90 grados rumbo sur atravesando la carretera Cananova – Los Indios punto 8 toma rumbo noroeste por el borde sur de dicha carretera hasta llegar a los límites de la vivienda de José Cardoza punto 9 gira rumbo sur en ángulo de 90 grados bordeando dicha vivienda hasta el final punto 10 gira rumbo noroeste bordeando la cerca perimetral del terreno de la UBPC pecuaria atraviesa el terraplén que da acceso al Gurugú hasta interceptar el borde este del río Cananova punto 11 gira rumbo norte por toda la margen este del río Cananova hasta llegar al punto 1 donde cierra el derrotero de este asentamiento.

## **1.2 SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS.**

### **1.2.1 Asentamiento urbano Cayo Mambí**

El asentamiento urbano Cayo Mambi se encuentra localizado al Este de la provincia Holguín, limita por el Norte con zona baja, por el Este con la Bahía Sagua de Tánamo, por el Oeste con Zona baja y por el Sur con zona baja y terreno de la Empresa Agropecuaria Frank País.

Desempeña el papel de cabecera municipal, siendo el centro principal de servicios. Está localizado a 153,0 Km. de la cabecera provincial. Tiene una población de 9 782 habitantes para un 40,19 % con respecto al total municipal. Su vinculación principal la realiza con Sagua y Moa a través de la carretera Sagua – Moa.

El centro de servicios se extiende a lo largo del eje de la calle Libertad donde se insertan el 81 % de las instalaciones, la frecuencia de uso es diurna, siendo insuficiente la animación nocturna.

Este cuenta con 3 415 viviendas, de ellas el 27 y 38 % se encuentran en regular y mal estado, predominando las del tipo III.

El núcleo posee redes de acueducto, electricidad y teléfono, mientras que la red de alcantarillado es pobre. La trama vial es de configuración espacial alargada, extendiéndose a lo largo del eje de la calle Libertad, a diferencia de las zonas periféricas donde es sinuosa y carente pavimento.

Ocupa una superficie total de 200 ha de ellas 107.9 que representan 53,5 % están ocupados por el área residencial, notándose un mal aprovechamiento del suelo, por el predominio de viviendas uniplantas, situación que se hace crítica en la

periferia dado por la dispersión de las viviendas.

Las principales instalaciones industriales del municipio se localizan en el núcleo, estos son el combinado cárnico, talleres, panadería, dulcería y almacenes.

Cuenta con 2 Consejos Populares: Cayo Norte y Cayo Sur, los mismos abarcan los 14 repartos del territorio.

### **1.2.2 Asentamiento urbano Cananova.**

Este asentamiento limita al Norte con áreas pertenecientes a la UBPC pecuaria Niceto Pérez, al Sur con el asentamiento El Gurugú, al este con potrero de la UBPC pecuaria Niceto Pérez y al Oeste con el río Cananova.

Constituye el segundo asentamiento por población e importancia dentro del sistema de asentamientos del municipio, funcionando como subcentro para algunas actividades de servicios (salud y educación).

Presenta una población de 1 077 habitantes y el número de viviendas es de 378, con un índice habitabilidad de 2.8 hab/viv. Desde el punto de vista físico - geográfico se caracteriza por un relieve llano sobre todo en su centro ciudad.

Posee como fuente para el abasto de agua un pozo con buena calidad y capacidad para satisfacer las necesidades de la población, no así las tuberías que presentan un gran deterioro, de la cual se sirve el 85% de la población. La red eléctrica se encuentra en buen estado y conectada al sistema Eléctrico Nacional, que satisface al 100% de la

población del asentamiento. El transporte de pasajeros es fundamentalmente colectivo, en cuanto a los servicios el mayor porcentaje presenta mal estado constructivo, Las condiciones ambientales son regulares, presentan cierta contaminación al manto freático por la carencia de alcantarillado.

El Centro posee carácter polifuncional, en el mismo se encuentran instalaciones de cultura, comercio, gastronomía, transporte, político-administrativa.

### **1.3 SECCIÓN TERCERA: DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.**

#### **1.3.1 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento Cayo Mambí.**

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones, el asentamiento de Santa Lucía queda dividido en las siguientes zonas y sectores tipológicos:

**Zona de centro histórico de Cayo Mambí:** Localizada en la parte central del asentamiento, núcleo fundacional del asentamiento del mismo nombre, tiene como función principal la prestación de servicios así como de administración, contando además con varios espacios públicos. Presenta como función secundaria el hábitat.

**Sector tipológico residencial intermedio Cayo Mambí:** constituye un área urbanizada localizada en la parte intermedia del asentamiento cuya función principal es el hábitat. (Reparto Ángel Romero)

**Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Repartos Ángel Romero y Tipo 300:** constituye un área urbanizada de urbanización progresiva localizada en la parte centro y norte del asentamiento respectivamente, cuya función principal es el hábitat. Como función secundaria se desarrollan los servicios.

**Sector tipológico residencial periférico Cayo Mambí:** constituye un área urbanizada que se localiza bordeando el asentamiento por su parte noroeste, norte, Oeste y suroeste cuya función principal es el hábitat y los servicios básicos. Incluye los Repartos El Polo, El Batey, Dormitorio, El Muelle, 1ro de Mayo, 26 de Julio, La Esperanza, La Calera, Cahojetal, Aeropuerto, El Muelle y El Moruro.

**Zona de valor histórico – cultural Cayo Mambí:** constituye un área urbanizada en el noreste del asentamiento cuya función principal fue la producción de azúcar de caña del central Frank País, así como las viviendas y oficinas de los altos dirigentes y de los dueños del mismo, el cual fue desactivado.

Actualmente la zona no tiene una función definida pero posee un alto potencial para desempeñar funciones de carácter histórico cultural al poseer instalaciones e infraestructura asociada a ellas con valor patrimonial, como viviendas e inmuebles.

**Zona de producción Cayo Mambí:** no existe una zona de producción definida, solo pequeñas industrias

locales dispersas dentro de la zona residencial.

**Zona de espacios públicos y áreas verdes** Constituye una zona no urbanizable cuya función principal es la deportivo – recreativa. El terreno es llano, predominantemente cubierto de césped con instalaciones para la práctica del deporte, la educación física y la recreación como estadium de béisbol, beisbolito, canchas de voleibol y basket la misma se encuentra dispersa en todo el asentamiento

**Zona urbanizable de reserva** Se localiza al sur del asentamiento entre el área urbanizada de los repartos La Calera y Cahojetal hasta la carretera Cayo Mambí – Sagua y Vidalina – Cayo Mambí. Esta constituido por un terreno ondulado de propiedad estatal, cubierto de pastos y vegetación arbórea. Con condiciones favorables para la construcción en terraza. Su desarrollo perspectiva

## **CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.**

### **2.1 SECCIÓN PRIMERA: REGULACIONES URBANÍSTICAS.**

#### **2.1.1 Definiciones:**

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

está subordinado a la solución de residuales.

### **1.3.2 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento Cananova.**

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones, el asentamiento de Cananova queda dividido en las siguientes zonas y sectores tipológicos:

**Zona de centro histórico de Cananova:** Localizada en la parte central del asentamiento, tiene como función principal la prestación de servicios contando además con un espacio público. Presenta como función secundaria el hábitat.

**Sector tipológico residencial periférico Cananova:** constituye el resto del área urbanizada del asentamiento y se localiza bordeando el mismo por su parte norte, este, sur y oeste. Tiene como función única el hábitat.

pueblos y ciudades. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad o poblado urbano y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Este instrumento juega un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada.

Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de las ciudades y asentamientos urbanos, a partir de

las propuestas de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano aprobados, además de garantizar la protección de recursos y valores construidos, culturales y del medio ambiente.

Las regulaciones urbanísticas dejarán bien definido el modelo de asentamientos urbanos que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establecen los Planes Generales de Ordenamiento Urbano.

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

1. Incorporar las ordenanzas de construcción para las edificaciones de acuerdo a las características del territorio donde se ubique.
2. Tener la simplicidad requerida para su comprensión
3. Limitar su carácter prohibitivo.
4. Ser objetivas y realistas
5. Lograr que sean respetadas una vez aprobadas por las autoridades del Gobierno del municipio

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

### **2.1.2 Objetivos:**

Los objetivos de las regulaciones urbanísticas para los asentamientos urbanos del municipio son:

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- b) Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano de los núcleos urbanos Cayo Mambí y Cananova.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- d) Exigir a través de las microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.
- e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

- f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- g) Establecer que las decisiones de aprobación estén debidamente compatibilizadas con el Plan General, los Planes Parciales, Especiales y estudios de detalles realizados.

### 2.1.3 Tiempo de vigencia:

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

## 2.2 SECCIÓN SEGUNDA: PREMISAS CONCEPTUALES.

### 2.2.1 Líneas y premisas para la elaboración de las regulaciones:

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

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de los núcleos urbanos expresada en:
  - La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas,

asumiendo la manzana como célula básica.

- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.
- La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.
- La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
- La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, paseo, plazas y calles.
- La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
- La condición de permeabilidad de la manzana, el equilibrio entre el espacio libre y el edificado.

- b) La identificación de una franja con mayor calificación urbana.
- c) La jerarquización de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema que prevea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.
- d) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- e) La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como

los comercios y otros servicios con accesibilidad peatonal.

- f) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.
- g) El desarrollo en altura que deberá producirse logrando la integración morfológica con la manzana y la trama, localizados como acentos que enriquezcan el perfil característico de la ciudad.

### **2.3 SECCIÓN TERCERA: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA**

Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para los asentamientos urbanos teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Uso del suelo.
- Estructura urbana.
- Morfología urbana.

### **2.4 SECCIÓN CUARTA: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA**

Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para cada una de las zonas y sectores tipológicos en que se dividen los asentamientos urbanos de Cayo Mambí y Cananova:

### **2.5 SECCIÓN QUINTA: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS**

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

### **2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS**

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

### **2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS**

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

### **2.8 SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS**

Se anexan los documentos más importantes que sirven de



complemento y referencia técnica y

### **CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.**

#### **3.1 SECCIÓN PRIMERA: CALIDAD AMBIENTAL**

##### **3.1.1 Responsabilidad ambiental.**

**Artículo 1** Toda persona natural o jurídica que realice acciones constructivas, tanto a escala urbana como arquitectónica, es responsable por aquellas acciones que degraden el medio natural más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes ambientales del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

**Artículo 2** La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación se ubicará en las afueras de las zonas residenciales, turísticas y recreativas.

**Artículo 3** El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas se ubicará fuera de los límites de las zonas residenciales.

**Artículo 4** La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat se ubicará fuera de los sectores residenciales.

legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

**Artículo 5** Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).
- c) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- d) Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

**Artículo 6** En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

**Artículo 7** La construcción de edificación en el radio de protección de los yacimientos minerales o canteras se ubicará de acuerdo a lo siguiente:

- a) 100 metros para aquellos cuya explotación es manual.
- b) 500 metros para aquellos cuya explotación es con la utilización de explosivos.

**Artículo 8** Las áreas de explotación de material de préstamo o canteras tienen que ser rehabilitadas cuando culminen los trabajos, llevándose a cabo proyectos de reforestación.

**Artículo 9** Los residuales deberán pasar por un tratamiento previo al llegar a la bahía, ríos, arroyos y lagunas.

**Artículo 10** Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

**Artículo 11** Toda acción que pueda alterar la corriente de la bahía, ríos y arroyos; producir su contaminación por vertimiento de desperdicios de cualquier tipo o sustancias tóxicas; modificar u obstruir plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista se evitará.

**Artículo 12** La modificación de elementos naturales como la costa, colinas, red hidrográfica, etc., que ayudan a caracterizar y valorar los paisajes salvo casos

excepcionales debidamente fundamentados se evita.

**Artículo 13** Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, están en la obligación de crear las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

**Artículo 14** Se colocaran de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

**Artículo 15** En las instalaciones de producción industrial la construcción, ampliación y remodelación que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes se evitarán.

**Artículo 16** La modificación de elementos naturales como la costa, colinas, red hidrográfica, etc., que ayudan a caracterizar y valorar los paisajes salvo casos excepcionales debidamente fundamentados se evita.

### 3.1.2 Equidad social.

**Artículo 17** El medio ambiente construido brindará solución a las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

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

**Artículo 18** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentren a una distancia mayor de 100 m del área de máxima de inundación de los embalses existentes.

**Artículo 19** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.

**Artículo 20** Se pedirá autorización para ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa autorización.

**Artículo 21** Se construirán puentes sin que afecten las alcantarilas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

**Artículo 22** Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el soleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

### **3.1.4 Protección de las aguas de la contaminación ambiental.**

**Artículo 23** Se tratarán las sustancias químicas y residuales

industriales o domésticos antes de vertirlas de forma directa o indirecta a los ríos y arroyos.

**Artículo 24** Se tratarán las sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.

**Artículo 25** Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación a las aguas, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus residuales.

### **3.1.5 Protección del aire de la contaminación ambiental.**

**Artículo 26** Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

**Artículo 27** Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios.

- Las que no producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales y que las hacen compatibles dentro del límite del asentamiento urbano.
- Las que producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas, u otros residuales que exijan una mayor protección y que deben ser ubicadas en la periferia del asentamiento urbano.
- Las altamente contaminantes y

peligrosas que exigen para su construcción medidas especiales de protección y seguridad, las cuales se construirán alejadas de los límites de los asentamientos.

**Artículo 28** Para autorizar la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

### **3.1.6 Organización del territorio contra los procesos nocivos.**

**Artículo 29** Se aconseja desestimular la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de instalación en los planos de inundación de los ríos y arroyos.

### **3.1.7 Áreas verdes.**

**Artículo 30** Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

**Artículo 31** Toda acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada.

**Artículo 32** Se evita las acciones de construcción en las fajas de protección de ríos (50.0 metros a ambos lados de sus riberas), las cuales deberán ser reforestadas.

**Artículo 33** Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

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

### **Artículo 34** Se evita:

- a) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.
- b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
- c) Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.
- d) Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunales, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- e) Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal vianda, fruta o cualquier otro destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- f) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.

- g) La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin en el permiso de la Oficina del Conservador de la Ciudad.

**Artículo 35** La tala de árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos y en las elevaciones o zonas de pendientes fuertes se realizara de forma racional.

**Artículo 36** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 37** Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

### 3.1.7 Manglares

**Artículo 38** La construcción de cualquier objeto de obra, así como la tala total o parcial en estas zonas de protección es de 40 metros medidos a partir del límite hacia tierra de la zona costera.

### 3.1.8 Zona costera

**Artículo 39** tomar en cuenta Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costera,

Capítulo II, Artículo 12, sobre privatización de la zona costera y su utilización será libre, pública y gratuita para los usos comunes, acordes con su naturaleza.

**Artículo 40** Las cercas, obras e instalaciones que interrumpan el acceso al mar, obras e instalaciones que interrumpan el acceso al mar. Las obras, proyectos o actividades que se ejecuten en la misma tendrán que garantizar el libre acceso al medio.

**Artículo 41** El drenaje pluvial hacia la costa tiene que ser libre y de manera q se evite ser obstruido.

**Artículo 42** En los espacios que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes.

**Artículo 43** Se autorizará solamente el desarrollo, ejecución y ampliación de actividades o instalaciones que por su naturaleza no admitan otra ubicación teniendo en cuenta las especificaciones del Decreto 212, debiendo contar con la Licencia Ambiental y realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental y vulnerabilidad.

**Artículo 44** Dentro del área urbanizada de la ciudad no se permitirán nuevas edificaciones a menos de 60.0m de la línea de costa, de acuerdo con las especificaciones del Decreto 212 Gestión de las Zonas Costeras y cumpliendo los procedimientos establecidos.

**Artículo 45** En caso de ejecutarse obras de prestación de servicios necesarios, estas deberán ser ligeras,

desmontables y con medios adecuados para el depósito de residuales y su recolección.

**Artículo 46** La circulación y estacionamiento de vehículos en la costa y su zona de protección. Los mismos se estacionarán en áreas de parqueos autorizadas para este fin.

**Artículo 47** Queda terminantemente prohibida la circulación de animales de tiro en las playas.

**Artículo 48** Se tratarán la disposición final de residuales provenientes de cualquier actividad cuando no cumplan con las normas establecidas.

**Artículo 49** Se deberán tratar en las respectivas plantas de tratamiento los residuos resultantes de la actividad agrícola de cultivos o cría de animales en las zonas costeras, ni en el mar.

**Artículo 50** La extracción de áridos (arena), se realizará en las áreas previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 51** Se realiza limpieza sistemática de las playas y su entorno. La basura será evacuada y se depositará en los lugares habilitados para esta finalidad. Se prohíbe la colocación de zupideros u otros objetos que afecten la costa.

**Artículo 52** Para toda instalación nueva a construir con visuales desde el mar se construirá con tratamiento de doble fachada.

**Artículo 53** Se permitirá la cría de animales en los sectores que estén fuera de la línea costera de la ciudad.

**Artículo 54** Todas las actividades que se realicen en la zona costera (económicas, investigativas, recreativas, deportivas, etc.) deben preservar la integridad del sedimento y arena.

### **3.1.8 Protección del suelo en contra la erosión e inundaciones.**

**Artículo 55** Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

**Artículo 56** Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

**Artículo 57** Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

### **3.1.9 La protección de recursos agropecuarios.**

**Artículo 58** La transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población estará sometida a restricciones urbanísticas si se encuentran en zonas de suelos de interés para la actividad agropecuaria.

**Artículo 59** La construcción de nuevas edificaciones se localizará preferentemente en suelos de categorías agroproductivas III o IV.

En caso de no ser posible cumplir con este requisito, la edificación tendrá el área de construcción mínima posible.

**Artículo 60** La construcción de infraestructura vial, ferroviaria, hidráulica, eléctrica o de comunicaciones tendrá su trazado preferentemente sobre suelos de categorías agroproductivas III o IV.

**Artículo 61** Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

**Artículo 62** Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

**Artículo 63** Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

**Artículo 64** Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta y las vallas de identificación

estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

**Artículo 65** para el riego se usará el agua proporcionada por pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

**Artículo 66** Se hará la solicitud para la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano.

**Artículo 67** La ejecución de soluciones de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del Decreto 259 será solicitada como inversiones según los procedimientos legalmente establecidos.

**Artículo 68** Las tierras en las zonas de edificios multifamiliares solo se entregarán para áreas de jardín, tributarias y previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos como parques, viviendas o ampliación de la zona.

**Artículo 69** Sólo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona y siempre con autorización del CPHE, Medicina Veterinaria, CITMA, y Recursos Hidráulicos.

**Artículo 70** Se permitirá la entrega de tierras junto a vías principales de acceso a la ciudad en sus áreas periféricas. Los cercados de estas

áreas deberán cumplir las regulaciones establecidas. Las instalaciones auxiliares para estos casos permanecerán debidamente pintadas e higiénicas y podrán estar localizadas sólo hacia el fondo de las áreas, alejadas de las vías.

**Artículo 71** Las tierras del sector turístico solo serán para dicho sector ni sus áreas previstas a desarrollar.

**Artículo 72** A los usufructuarios se autorizará la construcción de facilidades abordadas en el Decreto 259 autorizados dentro del límite urbano.

**Artículo 73** La ejecución de cualquier instalación será tramitada oficialmente cumpliendo los procedimientos establecidos.

**Artículo 74** Con el objetivo de minimizar afectaciones en las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal, sólo se permitirán cercados ligeros. Los cercados podrán ser con barrotes de madera y alambre. En áreas con visuales desde vías principales o densamente urbanizadas las cercas deberán ser enmascaradas con trepadoras que tengan floración.

### **3.1.3 Territorios aledaños a objetos hídricos**

**Artículo 75** SPara ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo se pedirá una previa autorización.

**Artículo 76** Se puede construir puentes que n afecten alcantarillas u

otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

**Artículo 77** Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el soleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

### **3.1.10 Cementerios y vertederos.**

**Artículo 78** La construcción de nuevos cementerios o vertederos se realizará de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y evitando la contaminación a las aguas superficiales y subterráneas.

**Artículo 79** El área perimetral de los cementerios estará delimitada por muros de materiales sólidos.

**Artículo 80** La construcción de instalaciones y viviendas respetará la faja protectora de los cementerios, la cual es de 100 metros a partir del límite de propiedad.

**Artículo 81** La conservación y mantenimiento estará encargada por la Comisión de Monumentos.

**Artículo 82** El área perimetral de los vertederos estará correctamente cercada y señalizada.

**Artículo 83** La construcción de nuevos cementerios o vertederos se localizarán teniendo en cuenta que la dirección predominante del viento no produzca afectaciones de contaminación a áreas pobladas o de viviendas dispersas.



**Artículo 84** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 200 m a partir de los muros que delimitan el cementerio.

**Artículo 85** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.

**Artículo 86** las áreas libres existentes dentro de los límites urbanos se usan para la construcción de viviendas o instalaciones de servicios y áreas verdes

**Artículo 87** Solo se permitirá el vertimiento de escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el PGOU.

**Artículo 88** Los vertederos tendrán un radio de protección de 500 metros para relleno sanitario y 1000 metros a cielo abierto y estarán debidamente cercados e identificados.

**Artículo 89** La construcción de cualquier objeto de obra será respetando el radio de protección sanitaria de los vertederos excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento de los mismos.

**Artículo 90** Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

**Artículo 91** Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se

empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos.

**Artículo 92** La quema de desperdicios y desechos sera fuera del los espacios publicos.

### **3.1.11 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.**

**Artículo 93** Se permite la explotación de yacimientos locales de materiales de construcción en las áreas previstas para ello siempre que sean rellenadas y restituida su vegetación natural al término de su explotación.

**Artículo 94** Los escombros y otros desechos producto de demoliciones de edificaciones deberán emplearse preferiblemente para el relleno de superficies bajas en los asentamientos.

### **3.1.12 Prevención del delito mediante el diseño ambiental.**

**Artículo 95** Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

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

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

### **3. 1.13 Edificaciones sustentables.**

**Artículo 96** Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios en función de la orientación de la fachada.

**Artículo 97** Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

**Artículo 98** Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

**Artículo 99** Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo de las edificaciones 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 100** Los corrales para la cría de animales se ubicarán en los patios de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

## **3.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos. (Ver Anexo 1)

**Artículo 101** Se establece como zona bajo protección y preservación patrimonial con valor III el conjunto de viviendas que conformaron la antigua zona residencial de los dueños y trabajadores del antiguo central Frank País con categoría local, definiéndose 4 grados de protección según su grado de preservación (I, II, III o IV).

**Artículo 102** En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos:

- a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.
- b) Grado de Protección II: Modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser

sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.

- c) Grado de Protección III: Modificaciones, adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.
- d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

**Artículo 103** Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada PCH y su zona de protección, deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

**Artículo 104** Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

**Artículo 105** Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación - evolución más importante de la ciudad por lo que podrán ser objeto de acciones de

todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

**Artículo 106** Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción de edificaciones que hayan sido declaradas Monumento Nacional o Local serán reguladas en coordinación con la Comisión Nacional de Monumentos.

### 3.3 SECCIÓN TERCERA: USO DEL SUELO.

**Artículo 107** Para el suelo urbanizado se definen los siguientes usos:

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

**Artículo 108** Se establecen las siguientes zonas funcionales para regular el uso del suelo en los asentamientos urbanos.

- Zona de hábitat: Tendrán el predominio de edificaciones domésticas (viviendas individuales, en tiras o edificios multifamiliares) y tipología arquitectónica civil pública para las edificaciones para servicios básicos (escuela primaria,

consultorio médico, bodega, placita). Se alineará el trazado de la infraestructura básica (acueducto, alcantarillado, red eléctrica y telefónica) a la red vial existente.

- Zona de centro: Tendrán predominio de edificaciones con tipología arquitectónica civil pública destinadas a la prestación de servicios de orden superior (comercio, gastronomía, alojamiento, salud, educación, cultura, recreación, religioso, etc.) así como actividades administrativas (banco, correo, fiscalía, etc.) Deberá contar además con espacios públicos (parques, plazas, etc.) así como parqueos y mobiliario urbano. La red vial podrá estar conformada por calles y avenidas y se preferenciará el uso de áreas verdes tratadas.
- Zona de espacios públicos y áreas verdes: Tendrán predominio de áreas verdes y espacios abiertos con edificaciones de tipología civil pública para la práctica del deporte y la recreación.

Las regulaciones específicas definirán los usos del suelo por sus categorías de uso para cada zona.

### **3.4 SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.**

#### **3.4.1 Estructura de la manzana.**

**Artículo 109** Se define a la manzana como el elemento básico de la trama urbana. A partir de este elemento se organizará la ubicación de las edificaciones, la infraestructura, las

áreas verdes, el mobiliario urbano, etc.

En cada zona y sector tipológico se darán las dimensiones y formas específicas de las manzanas en correspondencia con la tipología urbanística existente o que se desea lograr.

**Artículo 110** Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida.

**Artículo 111** Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se destinarán espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

**Artículo 112** Para las edificaciones ubicadas en los interiores de las manzanas se establecerán servidumbres de paso que garanticen el acceso a la red vial.

**Artículo 113** La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas que conformen espacios libres no utilizables posteriormente.

**Artículo 114** La superficie de las parcelas para la construcción de viviendas individuales oscilará entre 90 y 150 m<sup>2</sup> en dependencia de la

disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

**Artículo 115** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas en tiras, edificios multifamiliares e instalaciones administrativas, de servicios o de producción estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto.

**Artículo 116** Se respetará en las urbanizaciones existentes la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su desarrollo original.

**Artículo 117** La dimensión de las parcelas y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

### **3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.**

**Artículo 118** La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características de las edificaciones del entorno inmediato y la zona de regulación.

**Artículo 119** Se establece una utilización máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

**Artículo 120** El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y patios. En el caso de grandes instalaciones puede incluir además el acceso vial y parques al aire libre.

**Artículo 121** La ubicación de nuevas edificaciones se corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en la zona logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

**Artículo 122** La profundidad edificable para la construcción de viviendas oscilará entre 7 m mínimo y 10 m máximo. Para las instalaciones administrativas y de servicios se definirá según los requerimientos del proyecto

### **3.4.3 Alineación de las edificaciones.**

**Artículo 123** El límite frontal de la parcela se acogerá a la alineación predominante de las restantes parcelas en la manzana. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

**Artículo 124** Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 125** Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

**Artículo 126** Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m de la línea de fachada.

**Artículo 127** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 128** Se establece una franja de portal para uso privado de hasta 2,50 m de fondo. Para los portales de uso público se permiten hasta 3 m

**Artículo 129** Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela. En el caso que se prevean escaleras de acceso a segunda planta, al menos 1 pasillo lateral tendrá al menos 1,50 m de ancho.

**Artículo 130** Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que permitan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

**Artículo 131** Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas de los mismos y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

**Artículo 132** La construcción de cavidades para aires acondicionados se ara en los laterales.

### **3.4.4 Tipos y elementos de fachada.**

**Artículo 133** El cercado de las edificaciones debe de ser como esta definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

**Artículo 134** Se podrá realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla Perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres, celosías).

**Artículo 135** En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca estará entre 0,9 y 1,20 m con elementos transparentes hasta un 60 % y de 1,80 a 2,10 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo.

**Artículo 136** Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.6m y 1.0m como máximo.

**Artículo 137** Sólo se permitirá la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres celosías, etc.) con una altura máxima de 1.20m.

**Artículo 138** En laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondo se permite la construcción de tapias o muros ciegos de 2.0m.

**Artículo 139** Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

**Artículo 140** Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares deberán ser uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual deberá estar contemplado y previsto en los proyectos.

**Artículo 141** Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño estarán en correspondencia con el entorno.

**Artículo 142** Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.

**Artículo 143** En áreas de Conservación y Valor Histórico, Artístico o Arquitectónico los cercados deben:

- a) Respetar el carácter de la zona.
- b) Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- c) Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar del libre acceso.
- f) Altura máxima permisible de 1.80 metros.

**Artículo 144** En áreas de completamiento, los cercados obedecerán al uso residencial, institucional, industrial y áreas de actividad múltiple. No podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones.

**Artículo 145** Se permite la colocación de rejas que abran hacia el dentro de la instalación o de corredera.

**Artículo 146** Se permite en el Centro Histórico eliminar o picar rejas para convertirlas en puertas o introducir modificaciones siempre y cuando se conserve su diseño original. Para el resto de la ciudad se permitirán previa evaluación de la propuesta.

**Artículo 147** La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. En el caso de las instalaciones el área de jardinería deberá estar definida por proyecto.

**Artículo 148** Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

**Artículo 149** Se permite la construcción de parqueos fuera de la franja de jardín.

**Artículo 150** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

**Artículo 151** La franja de portal de nueva construcción o reconstrucción queda en dependencia de las características, condiciones y tipologías específicas predominantes de cada manzana o zona.

**Artículo 152** Solo se permitirá el cierre de portales en los casos donde la zona lo permita, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes.

**Artículo 153** Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de cierre o delimitación en los portales de uso público.

**Artículo 154** Los cierres se realizarán con materiales transparentes con o sin antepecho de 0.9m de altura, siempre de columna a columna y de piso a techo o arquivados.

**Artículo 155** Se permite la colocación de árboles de raíces profundas en las esquinas de las edificaciones para amortiguar los impactos de accidentes del tránsito.

**Artículo 156** Se define como fachada principal de una edificación aquella frontal a la vía y deberá estar repellada y pintada con colores adecuados. Las fachadas de edificaciones proyectadas a más de una vía se tratarán como fachadas principales.

**Artículo 157** Se permite el cierre de portales en las zonas donde exista franja continua si se realiza un estudio y propuesta del conjunto y

no constituyan portales de uso público.

**Artículo 158** Se preferirá el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

**Artículo 159** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 160** Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos para acentuar el entorno urbanístico.

**Artículo 161** Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

**Artículo 162** Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

**Artículo 163** Se permite en las fachadas laterales abrir ventanas con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si hay al menos dos metros de distancia entre las edificaciones. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas cruzadas.

**Artículo 164** Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con portal. Su disposición podrá ser de medio portal, portal corrido o portal en L. Los portales en las plantas superiores deberán estar en armonía con los de la planta baja.



**Artículo 165** El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada para las edificaciones de tipología arquitectónica doméstica. Para el resto de las tipologías (civil pública, religioso, militar y orden público) será de hasta 4 m excepto las industriales en las que el puntal estará en función de los requerimientos del proyecto.

**Artículo 166** Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares de 5 hasta 8 pisos. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán los puntales específicos en cada caso.

**Artículo 167** Las alturas permitidas para las edificaciones estarán en dependencia del alto del puntal y el número de niveles a construir. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán las alturas específicas permitidas para las diferentes tipologías arquitectónicas.

**Artículo 168** Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m

**Artículo 169** Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones siempre y cuando la edificación esté a más de 100 m de los arroyos que atraviesan el núcleo y

deberán cumplir las soluciones técnicas correspondientes que eviten la penetración a su interior de las aguas pluviales, especialmente las asociadas a huracanes.

**Artículo 170** La construcción de sótanos y semisótanos deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres o tiempo de guerra.

**Artículo 171** Se admiten los salientes en edificaciones de más de 1 planta siempre y cuando este no se proyecte hacia las aceras o las vías.

**Artículo 172** Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

**Artículo 173** Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

**Artículo 174** Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

**Artículo 175** Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,50 m y su inclinación de 45<sup>0</sup> con relación a la pared.

**Artículo 176** 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.

**Artículo 177** 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.

**Artículo 178** Se permite a todos los propietarios de una pared medianera, disminuir su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, acordado por escrito con el propietario colindante.

**Artículo 179** Se permite hacer molduras, cornisas, salientes hacia el lado de mi propiedad, se puede colocar canales, tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.

**Artículo 180** Las paredes medianeras se alejaran de elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, sembrados, etc.

**Artículo 181** Las edificaciones localizadas o no en esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

**Artículo 182** Se permitirán entrepisos hasta 2.40 metros de puntal.

**Artículo 183** Es permisible estudios de color diferentes para exteriores en un mismo edificio, los cuales serán evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

**Artículo 184** Se exceptúan del artículo anterior los edificios multifamiliares, los cuales no pueden ser pintados individualmente en el exterior por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

**Artículo 185** Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

**Artículo 186** Podrá ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., con la debida autorización.

**Artículo 187** La aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles se ase previa autorización de las entidades competentes.

**Artículo 188** Se permite aplicar limpieza y mantenimiento adecuado a elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros.

**Artículo 189** Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que

el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

**Artículo 190** En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

1. Se permite los toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta, tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.
2. Los toldos se colocarán a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

**Artículo 191** Puede abrirse ventana, ejecutarse rompimiento de cualquier especie, en la pared medianera, con el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. Para tener un fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

**Artículo 192** Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírselo el propietario del predio dominante.

**Artículo 193** No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

**Artículo 194** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2.20 metros. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00 metro.

**Artículo 195** Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

**Artículo 196** Los montones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es, no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual pueden ejecutarse vistas.

**Artículo 197** Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

**Artículo 198** Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.20 metros respecto a todas las propiedades vecinas.

**Artículo 199** Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas, es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería, destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

**Artículo 200** Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, cualquiera de ellos puede abrir ventanas respetando que exista entre ellos una distancia de 4.40 metros.

**Artículo 201** La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción

avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

**Artículo 202** Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

**Artículo 203** La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 1.00 metro, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

**Artículo 204** Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones.

**Artículo 205** La simple luz, y la vista de costumbre o legal, se determinan por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.50 metros, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

**Artículo 206** Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

**Artículo 207** Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha

cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

**Artículo 208** El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b) Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

**Artículo 209** Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

**Artículo 210** Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

#### 3.4.4 Infraestructura vial.

**Artículo 61** Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 20,0 m a partir del

contén o los límites de la vía desde la intersección más cercana.

**Artículo 62** Los apartaderos de ómnibus deben tener una longitud mayor de 29.0 m y 2.5 m de ancho.

**Artículo 63** Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales deben de tener secciones de pavimento mayor de 5.50 m y sección total mayor de 9.40 (sin parterre y aceras de 1.20 m).

**Artículo 64** Las vías locales residenciales de doble sentido deben de tener menos de 13.0 m (con aceras de 1.50 y parterre de 1,50 m).

**Artículo 65** Las vías de un solo sentido en zonas residenciales deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

**Artículo 66** Los registros de redes subterráneos no se podrán ocultar con el pavimento.

**Artículo 67** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 68** Se permiten escombros o depósito de materiales fuera de la faja de la vía.

**Artículo 69** Las bases de ómnibus, automóviles y camiones se ubicarán en la periferia del asentamiento preferentemente en la zona de grandes instalaciones si el asentamiento lo posee, se permite la acción constructiva fuera del área urbana.

**Artículo 70** Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus. En el caso de las vías de 2do orden será de 20 m.

**Artículo 71** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.

**Artículo 72** Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.

**Artículo 73** La extracción de materiales locales de construcción se realizará fuera de las franjas viales de forma tal que no se afecten los taludes existentes en las carreteras, terraplenes y vías férreas.

#### **3.4.5 Otras infraestructuras.**

**Artículo 74** Las tomas de agua para uso social se construyen aguas arriba a letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe y donde se

**Artículo 79** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen a una distancia mayor de 15 m a ambos lados de las vías férreas.

### **3.5 SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGIA URBANA.**

#### **3.5.1 Tipos y elementos de fachada.**

observe erosión interna o sedimentaria.

**Artículo 75** El trazado de las conductoras de agua deberá hacerse de forma tal que pasen lejos de vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

**Artículo 76** Se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que no impidan el libre curso de las aguas superficiales.

**Artículo 77** 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, comunicaciones y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

**Artículo 78** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 110 Kv: 15,0 m                      33 Kv:  
3,50 m                                  13 Kv: 3,50 m

**Artículo 80** El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación. Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.60 m y 1.0 m como máximo.

**Artículo 81** Se podrá realizar cercados con los siguientes

materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla Perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres, celosías).

**Artículo 82** En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca estará entre 0,9 y 1,20 m con elementos transparentes hasta un 60 % y de 1,80 en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo.

**Artículo 83** La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. En el caso de las instalaciones el área de jardinería deberá estar definida por proyecto.

**Artículo 84** Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

**Artículo 85** Se permite la construcción de parqueos fuera de la franja de jardín.

**Artículo 86** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

**Artículo 87** Se prohíbe la colocación de raíles, vigas de acero, postes y otros recursos en las esquinas de las edificaciones para amortiguar los impactos de accidentes del tránsito. En estos casos podrán sembrarse árboles de raíces profundas para que cumplan esa función.

**Artículo 88** Se define como fachada principal de una edificación aquella frontal a la vía y deberá estar repellada y pintada con colores adecuados. Las fachadas de edificaciones proyectadas a más de una vía se tratarán como fachadas principales.

**Artículo 89** Se preferenciará el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

**Artículo 90** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 91** Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos para acentuar el entorno urbanístico.

**Artículo 92** Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

**Artículo 93** Se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

**Artículo 94** Se permite en las fachadas laterales abrir ventanas con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si hay al menos dos metros de distancia entre las edificaciones. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas cruzadas.

**Artículo 95** Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con portal. Su disposición podrá ser de medio portal, portal corrido o portal en L. Los portales en las plantas superiores deberán estar en armonía con los de la planta baja.

**Artículo 96** El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada para las edificaciones de tipología arquitectónica doméstica. Para el resto de las tipologías (civil pública, religioso, militar y orden público) será de hasta 4 m excepto las industriales en las que el puntal estará en función de los requerimientos del proyecto.

**Artículo 97** Las viviendas por esfuerzo propio pueden construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares de 5 hasta 8 pisos. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán los puntales específicos en cada caso.

**Artículo 98** Las alturas permitidas para las edificaciones estarán en dependencia del alto del puntal y el número de niveles a construir. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán las alturas específicas permitidas para las diferentes tipologías arquitectónicas.

**Artículo 99** Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m

**Artículo 100** La construcción de sótanos y semisótanos deben cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres o tiempo de guerra.

**Artículo 101** Se admiten los salientes en edificaciones de más de 1 planta siempre y cuando este no se proyecte hacia las aceras o las vías.

**Artículo 102** Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

**Artículo 103** Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

**Artículo 104** Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,50 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

**Artículo 105** 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.

**Artículo 106** 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.



**Artículo 107** No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, disminuir su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo por escrito con el propietario colindante.

**Artículo 108** 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.

**Artículo 109** Las paredes medianera se alejaran de elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, sembrados, etc.

### **3.5.2 Mobiliario urbano.**

**Artículo 112** El mobiliario urbano se ubica en lugares que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 113** La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

**Artículo 114** Los carteles publicitarios puede tener una dimensión mínima de 0.36 m o máxima de 1,00 m.

**Artículo 115** Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados directamente sobre ésta.

**Artículo 116** Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,15 m para no interrumpir el flujo peatonal. El cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m de ésta.

**Artículo 117** Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

**Artículo 118** Los carteles publicitarios deberán tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Deberán estar hechos de material duradero y resistente al agua.

**Artículo 119** Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

**Artículo 120** Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

**Artículo 121** Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

**Artículo 122** La colocación de toldos se admitirá siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno

urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 60° con relación a la pared.

### **3.5.3 Aspectos técnicos constructivos.**

- Renovación:
- Reanimación:

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

**Artículo 124** Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

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

**Artículo 123** Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:

- Refuncionalización:
- Completamiento o saturación
- Rehabilitación.

Las regulaciones específicas definirán las intervenciones permisibles a nivel arquitectónico para cada zona o sector tipológico

**Artículo 125** Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

Las regulaciones específicas definirán las intervenciones constructivas permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 126** Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV. Las regulaciones específicas definirán las tipologías constructivas permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 127** Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Las regulaciones específicas definirán los materiales de construcción permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 128** Las viviendas e instalaciones con valor patrimonial utilizarán los mismos materiales o similares para su conservación o rehabilitación.

**Artículo 129** En edificaciones con grado de protección I, II y III solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal, Provincial o Nacional de Monumentos.

**Artículo 130** Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do y 3er nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillo o bloque) y cubierta de hormigón, bóvedas, poliespuma recubierta con cemento y en casos excepcionales con cubierta de zinc o fibro de forma provisional.

**Artículo 131** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

Las regulaciones específicas definirán los tipos de cubiertas permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 132** Las cubiertas planas de hormigón o poliespuma recubierta con cemento deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

**Artículo 133** Las cubiertas inclinadas de teja, fibrocemento o zinc deberán tener una inclinación del 30 % de pendiente. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

**Artículo 134** Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación

siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

**Artículo 135** La superficie mínima de una vivienda será de 25 m<sup>2</sup> con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina.

**Artículo 136** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 137** Las nuevas construcciones y ampliaciones en segunda planta o plantas superiores armonizarán sus características arquitectónicas con la planta baja.

**Artículo 138** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de  $\pm 10\%$ , tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 139** Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5 m aguas arriba de una letrina.

**Artículo 140** Se admite la construcción de cisternas para el almacenamiento de agua dentro de la parcela. Si se ubica en los jardines frontales o pasillos laterales

el brocal no deberá sobresalir más de 0,30 m de altura del terreno.

**Artículo 141** Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

**Artículo 142** Se admite la construcción de nichos para la colocación de balones de gas licuado en los laterales o el fondo de las viviendas, siempre que no se proyecte más de 0,30 m de la fachada y no sobrepase 1,80 m de altura, siempre respetando que el pasillo lateral mantenga un ancho mínimo de 0,75 m.

**Artículo 143** En el caso de construcción de viviendas duplex la escalera de acceso al nivel superior será obligatoriamente por el interior de la edificación.

**Artículo 144** En el caso de ampliaciones en planta alta la escalera de acceso al nivel superior será obligatoriamente por el interior de la edificación.

**Artículo 145** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

**Artículo 146** Las escaleras de acceso a segundo nivel o los

desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

**Artículo 147** En las escaleras de acceso a segundo nivel, la contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.

**Artículo 148** En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 149** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 150** 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 151** A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto 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 152** 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 153** Las edificaciones con grado de protección requerirán para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 154** 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 155** Se permite la demolición de paredes medianeras, con previo conocimiento y aprobación de colindantes.

**Artículo 156** Se permite depositar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en caso de que sea del alto de las edificaciones que se demuelan, deben bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

**Artículo 157** Los escombros deberán ser retirados en un periodo cercano a las 72 horas

**Artículo 158** 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 159** Se permite el acopio de materiales de construcción en la vía pública 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 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.**

**Artículo 161** Las regulaciones específicas de intervención urbana se complementan con las regulaciones generales y están estructuradas por asentamientos urbanos con el objetivo de dirigir acertadamente los procesos de urbanización de dichos territorios basado en:

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

### **4.1 SECCIÓN PRIMERA: ASENTAMIENTO URBANO CAYO MAMBÍ.**

#### **4.1.1 Zona de centro histórico Cayo Mambí.**

##### **Delimitación y caracterización.**

**Artículo 162** La zona de centro histórico de Cayo Mambí está delimitada por el siguiente derrotero: Partiendo del punto de referencia (PR); punto inicial de replanteo (PIR); punto 1 ubicado en la vía férrea; toma rumbo sur – sureste hasta una medida de 14.0 m donde se intercepta el eje de vía de la cale Colón y Libertad punto 2; continúa por el eje de vía de la calle Colón hasta donde se intercepta con el eje de vía de la calle Martí punto 3;

**Artículo 160** Las facilidades temporales de una obra deberán ser demolidas una vez terminada la construcción.

toma rumbo oeste – suroeste por el eje de vía de la cale Martí hasta interceptarse con el eje de vía de la cale Granma punto 4; toma rumbo norte – noreste hasta donde se intercepta con el eje de vía de la cale Maceo punto 5; toma rumbo norte – noroeste por el eje de vía de la calle Granma hasta una medida de 51.0 m punto 6; toma rumbo oeste suroeste por la cerca perimetral de las dos viviendas con números nones de la calle Libertad hasta llegar a la cerca perimetral de la dulcería – panadería punto 7; toma rumbo sur sureste por esta cerca hasta una medida de 16.0 m punto 8, toma rumbo oeste suroeste por la cerca perimetral de la dulcería panadería hasta llegar a la calle A punto 9; toma rumbo norte - noroeste por calle A hasta una medida de 20.0m punto 10; toma rumbo oeste – suroeste por detrás de las instalaciones (triple punto de venta, joven Club de computación y Sala de video) intercepta y corta la calle B continúa con este rumbo e intercepta y corta la cale C; continúa con el mismo rumbo hasta llegar a interceptarse con la calle E punto 11; donde toma rumbo sur – sureste por el eje de la vía de la calle E hasta una medida de 44.0 m punto 12; toma rumbo oeste – suroeste por la cerca perimetral de la instalación La Arboleda hasta una medida de 30.0m punto 13; donde toma rumbo sur – sureste por esta cerca hasta una medida de 30.0m punto 14; continúa este rumbo por la cerca perimetral de las instalaciones de Umbrales hasta una medida de 44.0 m punto 15; toma rumbo oeste – suroeste por la cerca perimetral de

los patios de las viviendas números pares de la calle 10 de octubre hasta interceptarse con la calle B punto 16; toma rumbo norte – noroeste por el eje de vía de la calle B hasta interceptarse con la calle 1ra punto 17; toma rumbo oeste – suroeste por la calle 1ra hasta interceptarse con el eje de vía de la calle A punto 18; donde toma rumbo sur – sureste hasta una medida de 36.0 m punto 19; toma rumbo oeste suroeste por la cerca perimetral de la escuela especial hasta una medida de 47.0 m punto 20; toma rumbo norte noroeste por la cerca perimetral de esta escuela hasta una medida de 22.0m donde se encuentra la cerca perimetral de la ESBU Raúl Cepero Bonilla punto 21; toma rumbo suroeste por la cerca perimetral de esa ESBU hasta una medida de 92.0 m donde se encuentra el eje de vía de la calle Carretera a Sagua punto 22; toma rumbo suroeste por el lateral izquierdo de la calle República hasta una medida de 108.0 m punto 23; toma rumbo oeste intercepta y corta la calle República y la calle Terminal punto 24; toma rumbo norte – noroeste por el eje de vía de la calle Terminal hasta interceptar la calle Lirio punto 25; toma rumbo oeste noroeste por el eje de vía de la calle Lirio hasta interceptar el eje de vía de la calle Cuba punto 26; toma rumbo norte – noroeste por el eje de vía de la calle Cuba hasta una medida de 30.0 m punto 27; toma rumbo oeste suroeste hasta una medida de 86.0 m intercepción con el eje de vía de la calle 30 de noviembre punto 28; toma rumbo oeste noroeste por la cerca perimetral sur de la iglesia Bautista, continúa por las cercas perimetrales del fondo desde la vivienda Nro 805 hasta la 813 cruza y corta la calle 24 de febrero punto 29; toma rumbo oeste y continúa por el lateral sur de la vivienda Nro 12 hasta llegar al

fondo o lateral oeste de esta vivienda continúa con rumbo noroeste por el fondo o cerca perimetral de las viviendas nro 10,8,6 y 4 hasta llegar al punto de venta Sierra Cristal punto 25; toma rumbo noreste por el eje de vía de la calle A se intercepta con la calle Libertad, la corta y continúa hasta la vía férrea punto 26; toma rumbo este por la vía férrea hasta llegar a la fachada frontal de la ECOPP punto 27; toma rumbo norte – noroeste por el lateral norte – noroeste de esta oficina; continúa por el fondo de las viviendas con números pares de la calle C hasta llegar a la Dirección Municipal de Comunales punto 28; toma rumbo noreste por el lateral de esta oficina y continúa hasta llegar al eje de vía de la calle C punto 29; toma rumbo sureste por el eje de esta vía hasta una medida de 54.0 m punto 30; toma rumbo noreste por la cerca perimetral norte de la casa del miliciano; continúa cruzando la calle B-1 y sigue por la cerca perimetral del fondo de la clínica estomatológica, funeraria, oficina de educación y las vivienda números pares de la calle línea punto 31; toma rumbo sureste por el eje de vía de la calle A – 1 hasta interceptarse con la vía férrea hasta llegar al punto Nro 1 donde cierra el derrotero de esta zona.

**Artículo 163** La zona de centro histórico de Cayo Mambí tiene una tipología urbanística tipo 4 de manzanas semicerradas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas doméstica de viviendas individuales y de edificios multifamiliares, civil pública, militar y orden público y religioso dispuestas en manzanas en forma de

cuadrículas (aproximadamente de 100 x 100 m) con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m con un bajo por ciento de aceras y parterres.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 164** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben ubicarse en la zona de producción.

**Artículo 165** Se permite la tala racional de árboles y arbustos en parques, plazas, etc. Con previa autorización.

**Artículo 166** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

**Artículo 167** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 168:** Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios en función de la orientación de la fachada.

**Artículo 169** Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el

calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

### **Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 170** Se definen 21 edificaciones de valor I, II, III y IV con categoría de protección local, definiéndose dos grados de protección:

- Grado I – 1 edificación
- Grado II – 18 edificaciones
- Grado III - 1 edificación
- Grado IV - 1 edificación

### **Uso del suelo.**

**Artículo 171** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos.

Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación

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

Público

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

**Artículo 172** Los espacios libres y solares yermos se ocuparán preferentemente con instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

**Artículo 173** La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

### **Estructura urbana.**

**Artículo 174** Las nuevas edificaciones, infraestructura técnica, espacios públicos y áreas verdes y



mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación o trazado.

**Artículo 175** Se permite la ocupación de nuevos espacios en primera planta por nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación del suelo inferior al 70 %.

**Artículo 176** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 177** Los pasillos laterales de la edificación tendrán una distancia mínima de 1 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

**Artículo 178** Las servidumbres de paso a edificaciones interiores de las manzanas tendrán un ancho máximo de 1.50 m.

**Artículo 179** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 1ra línea de fachada de 15 m.

**Artículo 180** La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas o de servicios estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto mas un 30 % mínimo de superficie libre. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible.

**Artículo 181** El espacio libre de la parcela para instalaciones administrativas o de servicios puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

**Artículo 182** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deberán acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 183** Se preferenciará la alineación paralela de las edificaciones a la vía con vistas al mayor aprovechamiento del espacio. Se admitirán alineaciones inclinadas a la vía si se justifica el aprovechamiento de la cuña que se conforma entre éstas.

**Artículo 184** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1,20 m.

**Artículo 185** Las conductoras de agua se ubicarán de forma tal que no atraviesen por debajo de las edificaciones.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 186** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0.90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1;20
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 187** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 188** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas

- Malla Perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 189** Las nuevas edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en las fachadas principales.

**Artículo 190** Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 191** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 192** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Restringido
- Doméstica de viviendas en tiras - Restringido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Preferente
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Obligatorio
- Religiosa – Restringido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 193** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4

- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 4
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 2
- Industrial - Prohibido

**Artículo 194** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3.10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4 m planta baja
  - 3.10 plantas superiores
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 195** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9.30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 9,30 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 25,7 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 16 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 8 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 196** Las nuevas construcciones de edificios multifamiliares deberán destinar la primera planta para servicios a nivel de ciudad.

**Artículo 197** Se preferenciará para las instalaciones de servicio o administrativas el portal corrido para que funcione como portal público.

**Artículo 198** La profundidad del portal será de hasta 3 m.

**Artículo 199** La ubicación de mobiliario urbano se hará en espacios que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 200** La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 201** Se define como intervención principal a escala urbana la reanimación de la estructura física existente.

**Artículo 202** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, su remodelación y rehabilitación.

**Artículo 203** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 204** Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III

**Artículo 204** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Hormigón, ladrillos, bloques, mampostería

- Cubierta: Hormigón, tejas de barro o zinc, poliespuma recubierta con cemento.

- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas

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

**Artículo 205** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

- Cubiertas de poliespuma recubierta con cemento

- Cubiertas inclinadas de tejas o zinc con vigas de madera o metal.

**Artículo 206** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 207** Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 208** En edificaciones con grado de protección I, II y III solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración con materiales similares a los originales empleados en su construcción, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos.

**Artículo 209** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 210** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las resultantes tengan una superficie

mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de  $\pm 10$  %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 211** La nueva salida de la vivienda dividida se hará por una de las fachadas laterales, a fin de evitar modificaciones en la fachada principal.

**Artículo 212** Las nuevas construcciones en azoteas de edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas.

**Artículo 213** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la primera línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie.

**Artículo 214** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 215** La construcción de facilidades temporales o el depósito de materiales para o producto de acciones constructivas deberán hacerse fuera de la faja de la vía.

**Artículo 216** En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas

soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 217** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 218** 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 para su demolición.

**Artículo 219** Se admite la demolición de instalaciones, preferentemente de aquellas con funciones no compatibles, con el fin de recuperar espacio para nuevas edificaciones de servicio o administrativas.

#### **4.1.2 Sector tipológico residencial intermedio Cayo Mambí.**

##### **Delimitación y caracterización.**

**Artículo 223** El sector tipológico residencial intermedio Cayo Mambí (Reparto Ángel Romero) está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo del Punto de Referencia (PR) Punto inicial de Replanteo (PIR); Punto 1 Ubicado en la intercepción del eje de vía de la calle 1ra y de la calle B-1 punto 2, toma rumbo sur sureste por el eje de vía de la calle B-1 hasta interceptarse con el eje de vía de la calle 10 de octubre punto 3 toma rumbo oste – suroeste por el eje de vía de la calle 10 de octubre hasta interceptarse con el eje de vía de la calle A1 punto 4, toma rumbo norte noroeste por el eje de vía de la calle A1 hasta interceptarse con el eje de

vía de la valle 1ra punto 5 toma rumbo este noreste por el eje de vía de la calle 1ra hasta interceptarse con el eje de vía de la calle B-1 punto 1 donde cierra el derrotero de esta zona

**Artículo 224** El sector tipológico residencial intermedio Cayo Mambí (Reparto Ángel Romero), tiene una tipología urbanística 4, de manzanas semicerradas con parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas en forma de cuadrículas (aproximadamente de 100 x 100 m) con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m generalmente sin aceras.

#### **Medio ambiente.**

**Artículo 225** Los albañales de las viviendas deberán ser solucionados mediante fosas.

**Artículo 226** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben ubicarse en la zona de producción.

**Artículo 227** Se prohíbe la tala irracional de árboles en los patios de las viviendas y jardines.

**Artículo 228** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

**Artículo 229** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de

infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 230** Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

#### **Uso del suelo.**

**Artículo 231** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Alojamiento

Restringido: Salud, Educación Deporte, Militar y Orden público, Comercio,

Gastronomía, Cultura, Recreación y Administración

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

#### **Estructura urbana.**

**Artículo 232** Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación.

**Artículo 233** Se permiten las nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación inferior al 67 %.

**Artículo 234** Se establece una franja de jardín como transición

entre la vía y la línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 235** Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

**Artículo 236** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la línea de fachada de 10 m.

**Artículo 237** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

**Artículo 238** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deberán acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 239** Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

**Artículo 240** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 241** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0.90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,00
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 242** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 243** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas
- Malla Perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 244** Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 245** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 246** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Restringido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Permitido
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 247** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3

- Doméstica de viviendas en tiras - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 248** Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3.10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3,10 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial – Prohibido

**Artículo 249** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9.30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 9,30 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 15,50 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 250** Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

**Artículo 251** se admite la ampliación en los portales en las viviendas tipo Flora con un ancho de 3.0 m y una profundidad de 1,50m.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 255** Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

**Artículo 256** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

**Artículo 257** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 258** Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

**Artículo 259** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

**Artículo 260** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

**Artículo 261** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 262** Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 263** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 264** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de  $\pm 10$  %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 265** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que

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

**Artículo 266** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 267** En las instalaciones de servicios básicos de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 268** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 269** 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 para su demolición.

#### **4.1.3 Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Repartos Ángel Romero y Tipo 300.**

##### **Delimitación y caracterización.**

**Artículo 270** El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Reparto Tipo 300 está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo del (PR) Punto de Referencia; (PIR) Punto Inicial de Replanteo; punto No 1 ubicado en la intercepción de los ejes de vías de



las calles Libertad y calle A; toma rumbo sur - sureste por el eje de vía de la calle A hasta llegar a la intercepción con el eje de vía de la calle Maceo Punto No 2; toma rumbo oeste - suroeste y ángulo de 90 grados hasta llegar a la intercepción con el eje de vía de la calle B Punto No 3; toma rumbo sur - sureste y ángulo de 90 grados por el eje de vía de la calle B hasta una distancia de 40,0 m Punto 4; toma rumbo oeste - Suroeste y ángulo de 90 grados por la cerca perimetral existente hasta una medida de 48.0m donde encontramos el eje de vía de la calle C Punto 5; toma rumbo Norte - Noroeste y ángulo de 90 grados hasta la intercepción con el eje de vía de la calle Maceo Punto 6; toma rumbo oeste - suroeste y ángulo de 90 grados por el eje de vía de la calle Maceo hasta la intercepción con el eje de vía de la calle E Punto 7; toma rumbo norte - noroeste por el eje de vía de la calle E hasta la intercepción con el eje de vía de la calle Libertad Punto 8; toma rumbo este - noreste por el eje de vía de la calle Libertad hasta llegar a la intercepción del eje de vía de la calle A Punto 1 donde cierra el derrotero de este sector tipológico.

**Artículo 271** El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Reparto Ángel Romero está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo del Punto de Referencia (PR); punto inicial de replanteo (PIR); Punto 1 ubicado en las coordenadas X: 363.308, y: 223.881 intercepción de las calles 10 de Octubre y Ramón Real toma rumbo sur – sureste por el lateral este de la calle Ramón real hasta una distancia de 90.0 M Punto 2; continúa rumbo sur – sureste hasta el talud existente detrás del edificio Nro 15 Punto 3; toma rumbo sur –

suroeste y ángulo de 45 grados por este talud existente hasta una distancia de 176.0 m lateral este de la carretera a Sagua Punto 4; toma rumbo norte – noroeste y ángulo de 135 grados por el lateral este de la carretera a Sagua hasta una distancia de 230.0 m, continúa por el lateral sur de la calle 10 de octubre Punto 5; toma rumbo este – noreste y ángulo de 90 grados por el lateral sur de la calle 10 de octubre hasta una distancia de 160.0 m donde encontramos el punto 1 donde cierra el derrotero de esta zona residencial.

Tienen una tipología urbanística 2 compuesta por manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de edificios multifamiliares dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m con pasillos interiores sin aceras.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 272** Se permiten edificaciones que generen contaminación al aire en las zonas de producción.

**Artículo 273** Se permite la tala racional de árboles en las franjas de jardín.

**Artículo 274** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

### **Uso del suelo.**

**Artículo 275** Se establece el siguiente régimen de uso de suelo:

Obligatorio: Vivienda, Servicios básicos

Preferente: Áreas verdes

Permisible: Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Deporte y Espacios públicos.

Restringido: Cultura, Recreación Administración, Militar y orden público.

Prohibido: Alojamiento, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana.

**Artículo 276** Los espacios libres serán preservados para la construcción de edificios multifamiliares, instalaciones de servicios básicos o espacios públicos, siempre que sea presentado un proyecto general de desarrollo del reparto.

### **Estructura urbana.**

**Artículo 277** Las formas y dimensiones de las manzanas en las áreas de completamiento de la urbanización quedarán definidas mediante un proyecto de urbanización.

**Artículo 278** Se permite hasta el 67 % de ocupación de la manzana. El 33 % restante será de áreas comunes de las edificaciones, pudiéndose dedicar a áreas verdes, Infraestructura hidráulica y espacios públicos.

**Artículo 279** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la edificación con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 280** Los espacios laterales entre las edificaciones tendrán una

distancia mínima de 7 m y la separación entre los fondos una distancia mínima igual a la altura de las edificaciones.

**Artículo 281** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 8 m.

**Artículo 282** La superficie de las parcelas para construcción de edificios multifamiliares dependerá de la superficie a construir mas un 30 % de áreas libres.

**Artículo 283** Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

**Artículo 284** Se admite la inclinación de las edificaciones con respecto a las vías con vistas a optimizar la ventilación natural y minimizar la radiación solar.

**Artículo 285** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

**Artículo 286** Las vías serán de 5 a 7 m de ancho de doble sentido, con la inclusión de parqueos públicos.

**Artículo 287** La solución de residuales será por alcantarillado.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 288** La franja de jardín podrá estar cercada con arbustos de jardinería adecuadamente tratados y a una altura no mayor de 1 m.

**Artículo 289** Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 290** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar

detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 291** Se permite la pintura individual de la fachada de un apartamento con colores iguales al diseño de pintura del edificio.

**Artículo 292** Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con aleros para una mejor protección de la insolación y la lluvia.

**Artículo 293** Sólo se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

- a) Cubra el vano en toda su área.
- b) El diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y del entorno en que se ubique.

**Artículo 294** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – Obligatorio
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública - Permitido
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

**Artículo 295** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida

- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública - 3
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

**Artículo 296** Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3,10 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

**Artículo 297** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 18,60 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública – 12 m
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

**Artículo 298** Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con balcones y terrazas siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

**Artículo 299** Se permite el cierre de balcones con materiales que no sean sólidos.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 300** Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

**Artículo 301** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles.

**Artículo 302** Se admite como intervenciones la nueva construcción de edificios, servicios y espacios públicos.

**Artículo 303** Se admite la ampliación de apartamentos en planta baja en área de los pasos interiores de los edificios siempre que se cuente con la aprobación de los vecinos del edificio y no se altere la accesibilidad a los espacios libres interiores de las edificaciones.

**Artículo 304** Se autoriza la tipología constructiva I.

**Artículo 305** Para la construcción de edificios multifamiliares e instalaciones de servicios podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Hormigón, bloques, ladrillo.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.

- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, acero

**Artículo 306** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

**Artículo 307** Las cubiertas de hormigón deberán tener una pendiente mínima del 3 %. Su dirección nunca será hacia la fachada principal.

**Artículo 308** Se permiten acciones constructivas en apartamentos que no afecten la integridad de los apartamentos colindantes.

**Artículo 309** Las azoteas de los edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas para la ampliación o construcción de viviendas, aún en el supuesto caso de que los propietarios de los apartamentos, de común acuerdo, acepten la ampliación a algún propietario o a un tercero a construir una vivienda.

**Artículo 310** Los apartamentos no se pueden dividir

**Artículo 311** Se autoriza la construcción de garajes siempre que sean colectivos y para autos ligeros. Las vías de acceso deberán estar separadas a más de 3 m del edificio.

**Artículo 312** Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de las edificaciones se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y

nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

**Artículo 313** En las instalaciones de servicios básicos de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 314** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 315** Se permite la ubicación de mobiliario urbano en lugares que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 316** La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

**Artículo 317** Para la elaboración de gráfica urbana en los exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

**Artículo 318** Una vez terminadas las nuevas edificaciones, las facilidades temporales creadas al efecto serán demolidas.

#### **4.1.4 Sector Tipológico Residencial Periférico Cayo Mambí.**

#### **Delimitación y caracterización.**

**Artículo 319** El sector tipológico residencial periférico Cayo Mambí está delimitado por el siguiente derrotero:

Parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento, intersección de la calle Laguna con la costa Pto No 1.

Parte de un punto situado al Noreste del asentamiento, intersección de la calle Laguna con la costa Punto No 1, Continúa con rumbo Sureste bordeando el límite del litoral pasando a unos 4.0 m por la cerca Norte del matadero Punto 2; Continúa bordeando el margen del litoral a 20m de la calle 1ro de mayo hasta llegar al límite de la propiedad por el Sureste de las viviendas en el barrio La Bomba. Punto 3 Girando rumbo Sureste continúa por el borde extremo del manglar hasta interceptarse con la línea del ferrocarril Punto 4; Continúa por el trazado de este hasta llegar a la cerca que se encuentra bordeando El Dormitorio al Sureste, se intercepta con la cerca Este de la vivienda de José Mendoza punto 5; Sigue por el fondo de las viviendas nones de la calle 10 de Octubre Punto 6; Continúa rumbo Suroeste hasta llegar a la vivienda de Martha Rodés Punto 7; Continúa por el lindero Suroeste de la finca de su propiedad hasta llegar a la propiedad de Ruperto La O Punto 8; Continúa rumbo Suroeste de la cerca Norte de los terrenos pertenecientes a la Empresa Pecuaria Punto 9; Sigue rumbo Sureste por este límite de propiedad hasta llegar a la carretera a Sagua Punto 10; Gira en ángulo de 90 grados rumbo Suroeste por la cerca límite siempre al lado Este de la vía a unos 250 m aproximadamente Punto 11; Gira al Noroeste y continúa por el fondo del límite de

propiedad de las viviendas pares de la calle Patria Punto 12; Continúa bordeando el fondo del límite de propiedad de las viviendas pares de la calle Patria hasta llegar al límite de propiedad de las viviendas pares de la calle República Punto 13; Gira rumbo Sur hasta interceptarse con las cercas del fondo de las viviendas pares de la calle Horno Punto No 14 Continúa rumbo Sureste hasta interceptar la esquina Norte de la propiedad de Virgilio Revé Caboverde; Punto No 15; Gira rumbo Este por el perímetro de su propiedad hasta interceptar la propiedad de Antógeno Lamorú Punto No 16; Gira en rumbo Sur en ángulo de 90 grados bordeando la propiedad de Antógeno hasta interceptar el camino de Los Roberto Punto No 17; Continúa rumbo bordeando la guardarraya de la Empresa Agropecuaria perteneciente a la UBPC No 2 Punto No 18; Atraviesa el terraplén Cahojetal – Quemadito en rumbo Sureste hasta llegar al final de la propiedad de Manuel de los Ángeles Abreu Punto No 19; Gira en ángulo de 90 grados bordeando la guardarraya de los campos perteneciente a la UBPC No 2 de Río Grande hasta llegar a la carretera Vidalina – Cayo Mambí Punto No 20; Gira con rumbo Noreste por el borde Oeste de dicha carretera hasta llegar a la propiedad de José Manuel Fuentes Leyet Punto No 21; Gira con rumbo Norte Noroeste por el perímetro de dicha propiedad hasta el final Punto No 22; Toma rumbo Norte bordeando el terreno perteneciente a la UBPC No 2 de Río Grande hasta llegar al final del antiguo taller agrícola de dicha UBPC Punto 23; Gira rumbo Este hasta interceptar la carretera Punto 24; Gira rumbo Norte por el borde Norte de dicha carretera hasta llegar al solar de la vivienda de Erlín Cardoza Punto 25; Continúa

bordeando dicho solar en rumbo Oeste hasta llegar a la propiedad de Mario Ríos Pérez Punto 26; Gira rumbo Norte hasta llegar al Punto 27; Llega a la vivienda de Rolando Consuegra y continúa por la cerca al Sureste del área ocupada por la Empresa Pecuaria, llega al final de la misma, gira en ángulo de 60 grados rumbo Sureste en línea recta aproximadamente a 120 m pasando al Sur de la vivienda de Orestes Cádiz y Reinaldo Proenza Punto 28; Atraviesa la calle Paraíso y continúa hasta interceptarse con el límite de la zona de mangle toma por el límite de este hasta llegar al puente La Esperanza Punto 29 continúa bordeando la zona de mangle con rumbo Suroeste hasta llegar a los límites del patio de garambel Punto 30 Gira rumbo Norte cruzando la antigua línea de ferrocarril y el terraplén de acceso a Cayo Mambí hasta llegar al borde Este del mangle Punto 31 Continúa rumbo Noreste hasta llegar al Punto 32 Continúa el límite de esta zona hasta llegar a la cerca Sur de los terrenos ocupados por la Empresa pecuaria al Norte del Centro de Higiene Punto 33; Gira rumbo Este por todo el límite de la propiedad hasta llegar al final de la cerca, continúa rumbo Noreste por toda la cerca hasta llegar al Norte de la vivienda de Casilda Zaldívar, continúa nuevamente por el límite de la zona de mangle hasta interceptar con el camino prolongación de la Calle A del reparto El Batey Punto 34; Toma rumbo Noroeste bordeando toda la zona de mangle hasta llegar a la intercepción de la calle Laguna con el litoral costero Punto 35; llegamos al punto 1 donde cierra el derrotero del asentamiento.

**Artículo 320** El sector tipológico residencial periférico Reparto Dormitorio, Tipo 300, Tipo 200, La

Calera, Cahojetal, 26 de julio, La Esperanza, El Muelle, Moruro, Polo, Batey, Aeropuerto y 1ro de Mayo tienen una tipología urbanística 4, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 324** Las edificaciones que generen contaminación al aire se ubicarán en las zonas de producción.

**Artículo 325** Se permite la tala racional de árboles en los patios de las viviendas y jardines.

**Artículo 326** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

**Artículo 327** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 329** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m

- 13 Kv: 3,50 m

**Artículo 331** Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Vidalina – Cayo Mambí y Cayo Mambí – Sagua.

### **Uso del suelo.**

**Artículo 332** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Deporte, Agricultura urbana

Restringido: Salud, Educación, Militar y Orden público Comercio, Gastronomía, Cultura, Recreación y Administración

Prohibido: Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres

### **Estructura urbana.**

**Artículo 333** Se permiten las nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación inferior al 67 %.

**Artículo 334** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la línea de fachada con un ancho no menor a 2.0 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 335** Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

**Artículo 336** Se define una profundidad máxima edificable a

partir de la línea de fachada de 10 m.

**Artículo 337** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 80 y 150 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

**Artículo 338** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deberán acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 339** Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

**Artículo 340** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 341** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0.90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,20
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 342** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 343** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas

- Malla Perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 344** Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 345** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 346** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Permitido
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 347** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 2
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido



**Artículo 348** Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3,10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 349** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 6,20 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 350** Se establece un puntal máximo de 3,10 m.

**Artículo 351** Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

**Artículo 352** La profundidad del portal será de 1,50 m.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 353** Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización. Se

admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

**Artículo 354** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

**Artículo 355** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

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

**Artículo 357** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

**Artículo 358** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

**Artículo 359** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 360** Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 361** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 362** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de  $\pm 10$  %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 363** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

**Artículo 364** Los viales afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 365** En las instalaciones de servicio básicos de nueva

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

**Artículo 366** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 367** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente para su demolición.

#### **4.1.5 Zona de valor histórico – cultural Cayo Mambí.**

##### **Delimitación y caracterización.**

**Artículo 368** La zona de valor histórico – cultural Cayo Mambí está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo del punto de referencia (PR) punto inicial de replanteo (PIR); ubicado en la intercepción de los ejes de vía de las calles Martí y 4ta A ; toma rumbo sur – sureste hasta una medida de 58.0 m del eje de vía de la calle 10 de octubre Punto 2; toma rumbo suroeste por el eje de vía de la calle 10 de octubre hasta interceptarse con el eje de vía de la calle Granma Punto 3; toma rumbo norte – noreste por l eje de vía de la calle Granma hasta interceptar hasta el eje de vía de la calle Martí Punto 4; toma rumbo noreste por el eje de vía de la calle metí hasta llegar al Punto 1 donde cierra el derrotero de esta zona con valor histórico Cultural.

**Artículo 369** La zona de valor histórico – cultural Cayo Mambí

tiene una tipología urbanística 1, compuesta por semicerradas, ocupadas por edificaciones del siglo XIX y XX con amplia presencia de áreas verdes.

#### **Medio ambiente.**

**Artículo 370** Las edificaciones que generen contaminación al deben ubicarse en la zona de grandes instalaciones.

**Artículo 371** Se permite la tala racional de árboles en las zonas de áreas.

**Artículo 372** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

#### **Preservación y protección patrimonial.**

**Artículo 375** La reconstrucción de las edificaciones y la infraestructura existente así como las obras nuevas deberán respetar las características arquitectónicas de las edificaciones originales.

#### **Estructura urbana.**

**Artículo 376** La rehabilitación y nueva construcción de instalaciones se harán a partir de un proyecto integral de desarrollo de la zona, manteniendo la concepción de organización industrial original.

**Artículo 378** Se permite solo el acceso vial mínimo para el funcionamiento de las instalaciones.

**Artículo 379** Se potenciará el acceso peatonal a las instalaciones.

**Artículo 380** Se potenciará la vinculación de la zona con la zona de centro histórico.

#### **Usos del suelo.**

**Artículo 381** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Cultura

Preferente: Espacios públicos.

Permisible: Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración

Restringido: Recreación.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Educación

Deporte, Producción, Almacenes y talleres, Militar y orden público,

Agricultura urbana.

#### **Morfología urbana.**

**Artículo 382** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0.90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1.20 m
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1.20 m
- Altura máxima en el fondo: 1.80 m

**Artículo 383** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 384** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas

- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 385** Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 386** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 387** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Preferente
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Obligatorio

**Artículo 388** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - 1

**Artículo 389** Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – Se acogerá a los puntales originales de las edificaciones
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial – Se acogerá a los puntales originales de las edificaciones

**Artículo 390** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial – 4 m

**Artículo 391** Se respetarán los puntales originales de las instalaciones en su rehabilitación.

**Artículo 392** Se preferenciará para las instalaciones el portal corrido para que pueda funcionar como portal público.

**Artículo 393** La profundidad del portal será de 2 m.

## **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 394** Se establece como intervención urbanística la refuncionalización donde la función fundamental será histórico – cultural mediante el rescate de las instalaciones e infraestructura del antiguo central y las viviendas de sus antiguos dueños.

**Artículo 395** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la rehabilitación de inmuebles y su conservación.

**Artículo 396** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes y demolición de las mismas.

**Artículo 397** Se autorizan las tipologías constructivas II y III.

**Artículo 398** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, mampostería, madera.
- Cubierta: Tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, cristal, vidrio.

**Artículo 399** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

**Artículo 400** Las escaleras de acceso al segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la edificación sin que sobrepase la línea de fachada.

**Artículo 401** En las instalaciones rehabilitadas serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas.

**Artículo 402** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 403** 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 para su demolición.

### **4.1.6 Zona urbanizable de reserva Cayo Mambí.**

**Artículo 485** La zona urbanizable de reserva de Cayo Mambí está delimitada por el siguiente derrotero: Partiendo del Punto de Referencia (PR); Punto Inicial de replanteo (PIR) y punto 1 Ubicado en las coordenadas X: 663561 Y: 223415 tomamos rumbo sudeste por el lateral sur de la carretera a saga de Tánamo para recorrer una distancia de 105.02m hasta llegar al punto 2, continuando con el mismo rumbo 0y ángulo interior de 188<sup>0</sup> recorreremos 41.75m hasta llegar al punto 3, continuando en ángulo de 189<sup>0</sup> se recorre una distancia de 63.04m hasta el punto 4, haciendo una inflexión de 191<sup>0</sup> con el mismo rumbo recorreremos una distancia de 121.49m hasta el punto 5 donde giramos con rumbo suroeste en ángulo de 90<sup>0</sup> para recorrer una distancia de 23.23m punto 6 continuando con el mismo rumbo en ángulo de 207<sup>0</sup> hasta una distancia de 60m punto 7gira en ángulo de 155<sup>0</sup> y rumbo suroeste hasta una distancia de 51.01m punto 8,

continua con ángulo de  $133^{\circ}$  y el mismo rumbo hasta una distancia de 141.84m punto 9, hacemos un giro de  $58^{\circ}$  con rumbo sureste hasta una distancia de 98.56m punto 10 hacemos un giro en ángulo de  $85^{\circ}$  y rumbo suroeste hasta una distancia de 166.13m punto 11 gira con rumbo noroeste con ángulo de  $90^{\circ}$  hasta una distancia de 34.51m punto 12, gira hacia el noreste y ángulo de  $158^{\circ}$  hasta el punto 13 luego de recorrer una distancia de 48.95m, en este punto giramos tomamos rumbo noroeste en ángulo de  $246^{\circ}$  hasta una distancia de 102.4m punto 14, tomamos rumbo suroeste en ángulo de  $242^{\circ}$  hasta una distancia de 121.55m punto 15, continuamos con igual rumbo pero en ángulo de  $162^{\circ}$  hasta una distancia de 176.09m punto 16, tomamos rumbo noroeste con ángulo de  $161^{\circ}$  hasta una distancia de 123.82m punto 17, giramos en ángulo de  $94^{\circ}$  para tomar rumbo noreste hasta una distancia de 205,24m punto 18, giramos hacia el noroeste en ángulo de  $196^{\circ}$  hasta una distancia de 42.90m punto 19, se realiza un giro en ángulo de  $88^{\circ}$  con rumbo noreste hasta una distancia de 101.40m punto 20, continuamos con igual rumbo al anterior con ángulo de  $198^{\circ}$  hasta una distancia de 124.40m punto 21, continuamos con igual rumbo y ángulo de  $212^{\circ}$  hasta una distancia de 153.05m punto 22, hacemos un giro en ángulo de  $70^{\circ}$  con rumbo sureste hasta una distancia de 25.31m punto 23, en este último punto se hace un giro de  $277^{\circ}$  tomando rumbo noreste hasta una distancia de 63.03m y llegamos nuevamente al punto 1 donde cierra este derrotero.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 486** Se permite la construcción de cualquier

edificación siempre que no interfiera las líneas de drenaje natural o que al interrumpirlas se realicen las obras necesarias para garantizar el drenaje de las aguas pluviales.

**Artículo 487** La solución de residuales de las nuevas edificaciones se hará mediante alcantarillado con disposición final en una laguna de oxidación fuera del área urbana.

**Artículo 488** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben ubicarse en la zona de producción.

**Artículo 489** Se permite la tala racional de árboles. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán respetar la vegetación arbórea existente mientras sea posible.

**Artículo 490** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 491** Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

### **Uso del suelo.**

**Artículo 492** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos,  
Religioso, Alojamiento, Agricultura  
urbana

Restringido: Salud, Educación  
Deporte, Militar y Orden público  
Comercio, Gastronomía, Cultura,  
Recreación y Administración

Prohibido: Producción, Almacenes y  
talleres

### **Estructura urbana.**

**Artículo 493** Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles propuestas para su ubicación.

**Artículo 494** La ocupación máxima de las manzanas será del 67 %.

**Artículo 495** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 1.50 m y no mayor a 3 m.

**Artículo 496** Para la nueva construcción de viviendas individuales se dejará un pasillo lateral desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela con una distancia mínima de 0,75 m y el otro pasillo con una distancia mínima de 1,50 m, previendo la solución de escaleras de 0,75 m para una posible nueva construcción en 2da planta.

**Artículo 497** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

**Artículo 498** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

**Artículo 499** Las nuevas edificaciones en la manzana deberán alinear la fachada de forma tal que defina una línea común a todas las edificaciones.

**Artículo 500** Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

### **Infraestructura vial.**

**Artículo 501** Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales deben de tener secciones de pavimento mayor de 5.50 m y sección total mayor de 9.40 (sin parterre y aceras de 1.20 m).

**Artículo 502** Las vías de un solo sentido en zonas residenciales deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

**Artículo 503** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

**Artículo 504** Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.

### **Otras infraestructuras.**

**Artículo 505** El trazado de las conductoras de agua deberá hacerse de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

**Artículo 506** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

## **Morfología urbana.**

**Artículo 507** Los cercados de las viviendas individuales se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0.90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1;20m
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 508** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 509** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas
- Malla perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 510** Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 511** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 512** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio

- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Permitido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Preferente
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 513** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 514** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3.10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3,10 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 515** Se establecen las alturas máximas permisibles en



dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9.30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 9,30 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 18,60 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 516** Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

**Artículo 517** La profundidad del portal será de 1,50 m.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 518** Se define como intervención principal a escala urbana la nueva urbanización.

**Artículo 519** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones

**Artículo 520** Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

**Artículo 521** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

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

**Artículo 522** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

**Artículo 523** Las nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 524** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

**Artículo 525** En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 526** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

## **4.2 SECCIÓN SEGUNDA: ASENTAMIENTO URBANO CANANOVA.**

### **4.2.1 Zona de centro histórico Cananova.**

**Artículo 527** La zona de centro histórico Cananova está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo del punto de referencia(PR); punto inicial de replanteo(PIR) Punto Nro 1 ubicado en el vértice noreste de la cerca perimetral del hospital de Cananova; toma rumbo este hasta una medida de 4.15m Punto 2; toma rumbo sur y ángulo de 90 grados por el eje de vía de calle Libertad hasta una medida de 40.0 m donde se intercepta con el eje de vía de la calle 10 de octubre Punto 3; toma rumbo este y ángulo de 90 grados hasta llegar al lateral este del parque de Cananova Punto 4; toma rumbo sur y ángulo de 90 grados hasta llegar al eje de vía de la calle D Punto 5; toma rumbo oeste por el eje de vía de calle D hasta donde se intercepta con el eje de vía de la calle Libertad Punto 6 toma rumbo sur por el eje de vía de la calle Libertad hasta donde se intercepta con el eje de vía de la calle G punto 7; toma rumbo este – noroeste por el eje de vía de la calle G hasta donde se intercepta con la calle Amapolas donde toma rumbo norte y se intercepta con calle 10 de octubre y continúa por el eje de vía de calle G hasta una medida de 40.0m punto 8; toma rumbo este por la cerca perimetral del hospital de Cananova hasta llegar al punto 1 donde cierra el derrotero de la zona de centro histórico de Cananova.

**Artículo 528** La zona de centro histórico de Cananova tiene una

tipología urbanística tipo 4 de manzanas semi cerradas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas doméstica de viviendas individuales, civil pública y religioso dispuestas en manzanas de formas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m sin aceras.

#### **Medio ambiente.**

**Artículo 529** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben ubicarse en la zona de producción.

**Artículo 530** Se permite la tala racional de árboles y arbustos en parques, plazas, etc. así como en las franjas hidrorreguladoras del río existente.

**Artículo 531** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

**Artículo 532** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 533** Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios

en función de la orientación de la fachada.

**Artículo 534** Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

### **Estructura urbana.**

**Artículo 539** Las nuevas edificaciones, infraestructura técnica, espacios públicos y áreas verdes y mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación o trazado.

**Artículo 540** Se permite la ocupación de nuevos espacios en primera planta por nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación del suelo inferior al 67 %.

**Artículo 541** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 1.50 m y no mayor a 3 m.

**Artículo 542** Los pasillos laterales de la edificación tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

**Artículo 543** Las servidumbres de paso a edificaciones interiores de las manzanas tendrán un ancho mínimo de 1 m.

**Artículo 544** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

**Artículo 545** La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas o de servicios estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto mas un 30 % mínimo de superficie libre. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible.

**Artículo 546** El espacio libre de la parcela para instalaciones administrativas o de servicios puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

**Artículo 547** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deberán acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 548** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

**Artículo 549** Las conductoras de agua se ubicarán de forma tal que no atraviesen por debajo de las edificaciones.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 550** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 0,90 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1;20
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 551** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán

contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 552** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas
- Malla perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 553** Las nuevas edificaciones con frente al parque y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en las fachadas principales.

**Artículo 554** Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

**Artículo 555** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 556** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Restringido
- Doméstica de viviendas en tiras - Restringido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Restringido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Obligatorio
- Religiosa – Restringido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 557** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 2
- Doméstica de edificios multifamiliares – 5
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 558** Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3.10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3.10
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 559** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9.30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 6,20 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 15,50 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m

- Industrial - Prohibido

**Artículo 561** Se preferenciará para las instalaciones de servicio o administrativas el portal corrido para que pueda funcionar como portal público.

**Artículo 562** La profundidad del portal será de hasta 1.50 m.

**Artículo 563** La ubicación de mobiliario urbano se hará en espacios que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 564** La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 565** Se define como intervención principal a escala urbana la reanimación de la estructura física existente.

**Artículo 566** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, su remodelación y rehabilitación.

**Artículo 567** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 568** Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

**Artículo 569** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

**Artículo 570** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

**Artículo 571** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 572** Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 573** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 575** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las resultantes tengan una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de ±10 %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y

ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 576** La nueva salida de la vivienda dividida se hará por una de las fachadas laterales, a fin de evitar modificaciones en la fachada principal.

**Artículo 577** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie.

**Artículo 578** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 579** La construcción de facilidades temporales o el depósito de materiales para o producto de acciones constructivas deberán hacerse fuera de la faja de la vía.

**Artículo 580** En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 581** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 582** 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 para su demolición.

**Artículo 583** Se admite la demolición de instalaciones, preferentemente de aquellas con funciones no compatibles, con el fin de recuperar espacio para nuevas edificaciones de servicio o administrativas.

#### **4.2.2 Sector tipológico residencial periférico Cananova.**

**Artículo 584** El sector tipológico residencial periférico Cananova está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo del punto 1 situado en la margen del río Cananova, continúa rumbo sureste por el acceso peatonal hasta el límite este del patio de la vivienda Nro 6 punto 2 continúa por todo el firme de la loma de Cananova hasta llegar al camino que va en dirección al pastoreo de ganado de la UBCPC Nro 5 Niceto Pérez punto 3 continúa por este rumbo sur hasta la esquina norte del terreno de la vivienda nro 14 punto 4 gira rumbo este hasta la parte sur del terreno de Raúl Garrido punto 5 gira rumbo sur 120 m bordeando toda la cerca del pastoreo de ganado de la UBPC Nro 5 Niceto Pérez punto 6 gira rumbo este en ángulo de 90 grados bordeando las áreas de la instalación de la UBPC pecuaria y las viviendas con números nones hasta llegar al terreno ocupado por Israel Cardoza punto 7 gira en ángulo de 90 grados rumbo sur atravesando la carretera Cananova – Los Indios punto 8 toma rumbo noroeste por el borde sur de dicha carretera hasta llegar a los límites de la vivienda de José

Cardoza punto 9 gira rumbo sur en ángulo de 90 grados bordeando dicha vivienda hasta el final punto 10 gira rumbo noroeste bordeando la cerca perimetral del terreno de la UBPC pecuaria atraviesa el terraplén que da acceso al Gurugú hasta interceptar el borde este del río Cananova punto 11 gira rumbo norte por toda la margen este del río Cananova hasta llegar al punto 1 donde cierra el derrotero de este asentamiento.

**Artículo 585** El sector tipológico residencial periférico Cananova tiene una tipología urbanística 5, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

#### **Medio ambiente.**

**Artículo 586** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho del cauce del río existente o sus planos de inundación.

**Artículo 587** Se podrá realizar vertimientos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa al río o al manto freático pero antes deberán pasar por el tratamiento necesario. Los albañales de las viviendas deberán ser solucionados mediante fosa sellada.

**Artículo 588** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben situarse en la zona de producción.

**Artículo 589** Se permite la tala racional de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en la franja hidrorreguladora del río existente.

**Artículo 590** Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

**Artículo 591** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 592** Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados del cauce de los ríos para fomentar árboles y arbustos en su franja hidrorreguladoras.

**Artículo 593** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

**Artículo 594** Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 5.0 m del eje vial Los Indios – Cananova.

**Artículo 595** Las vallas publicitarias se ubicarán a 5,0 m del borde exterior del eje vial Los Indios – Cananova.

## Uso del suelo.

**Artículo 596** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Deporte, Agricultura urbana

Restringido: Salud, Educación, Militar y Orden público Comercio, Gastronomía, Cultura, Recreación y Administración

Prohibido: Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres

## Estructura urbana.

**Artículo 597** Se permiten las nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación inferior al 67 %.

**Artículo 598** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 1.50 m y no mayor a 3 m.

**Artículo 599** Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m.

**Artículo 600** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

**Artículo 601** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

**Artículo 602** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deberán acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 603** Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

**Artículo 604** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

## Morfología urbana.

**Artículo 605** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,20 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,20
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

**Artículo 606** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 607** Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas
- Malla perlee
- Ladrillos, piedras, bloques
- Estructuras metálicas, rejas y verjas
- Elementos de hormigón (balaustres y celosías)

**Artículo 608** Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.



**Artículo 609** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 610** Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Permitido
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 611** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 2
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 612** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3,10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido

- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 613** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 6,20 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 614** Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

**Artículo 615** La profundidad del portal será de 1,50 m.

#### **Aspectos técnico – constructivos.**

**Artículo 616** Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

**Artículo 617** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

**Artículo 618** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 619** Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

**Artículo 620** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

**Artículo 621** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

**Artículo 622** Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

**Artículo 623** Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er

nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

**Artículo 624** Dos edificaciones podrán unirse cuando tengan una estructura comun

**Artículo 625** Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m<sup>2</sup> con una tolerancia de  $\pm 10\%$ , tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 626** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

**Artículo 627** Los viales afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 628** En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 629** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 630** 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 para su demolición.

## **CAPÍTULO 5.**

### **PROCEDIMIENTOS.**

#### **5.1 SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.**

**Artículo 900** 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 901** 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.

## **5.2 SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.**

**Artículo 902** 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.

### **5.3 SECCIÓN TERCERA: COMISIÓN DE CONSULTA Y APROBACIÓN DE INVERSIONES.**

**Artículo 903** 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.

### **5.4 SECCIÓN CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.**

**Artículo 904** 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.

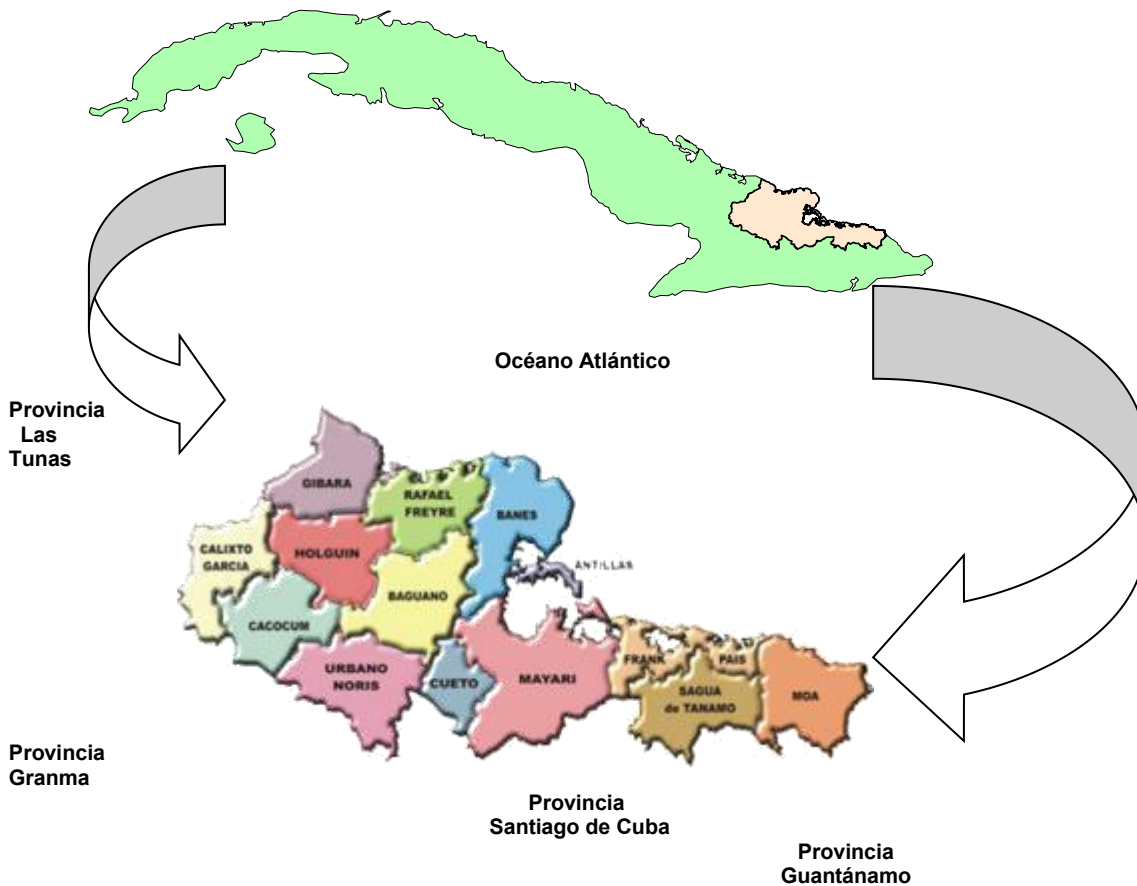
**Artículo 905** En los casos que se detecten violaciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo en una licencia de construcción o autorización de obra, éstas podrán ser canceladas.

**Artículo 906** 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.

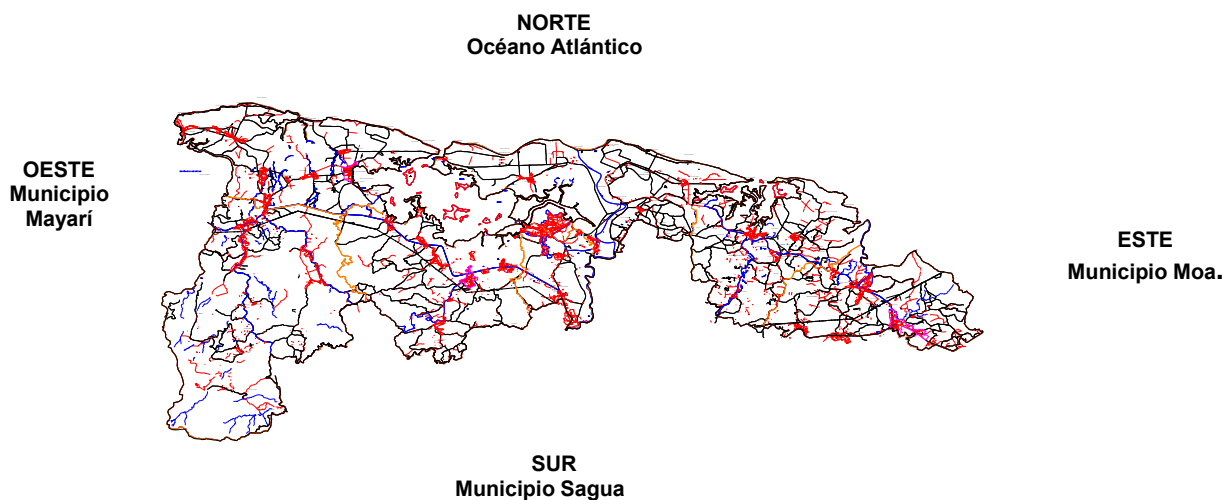
**Artículo 907** Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se regirán por lo establecido en el Decreto 272.

# CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

## 6.1 PLANO DE UBICACIÓN GENERAL.



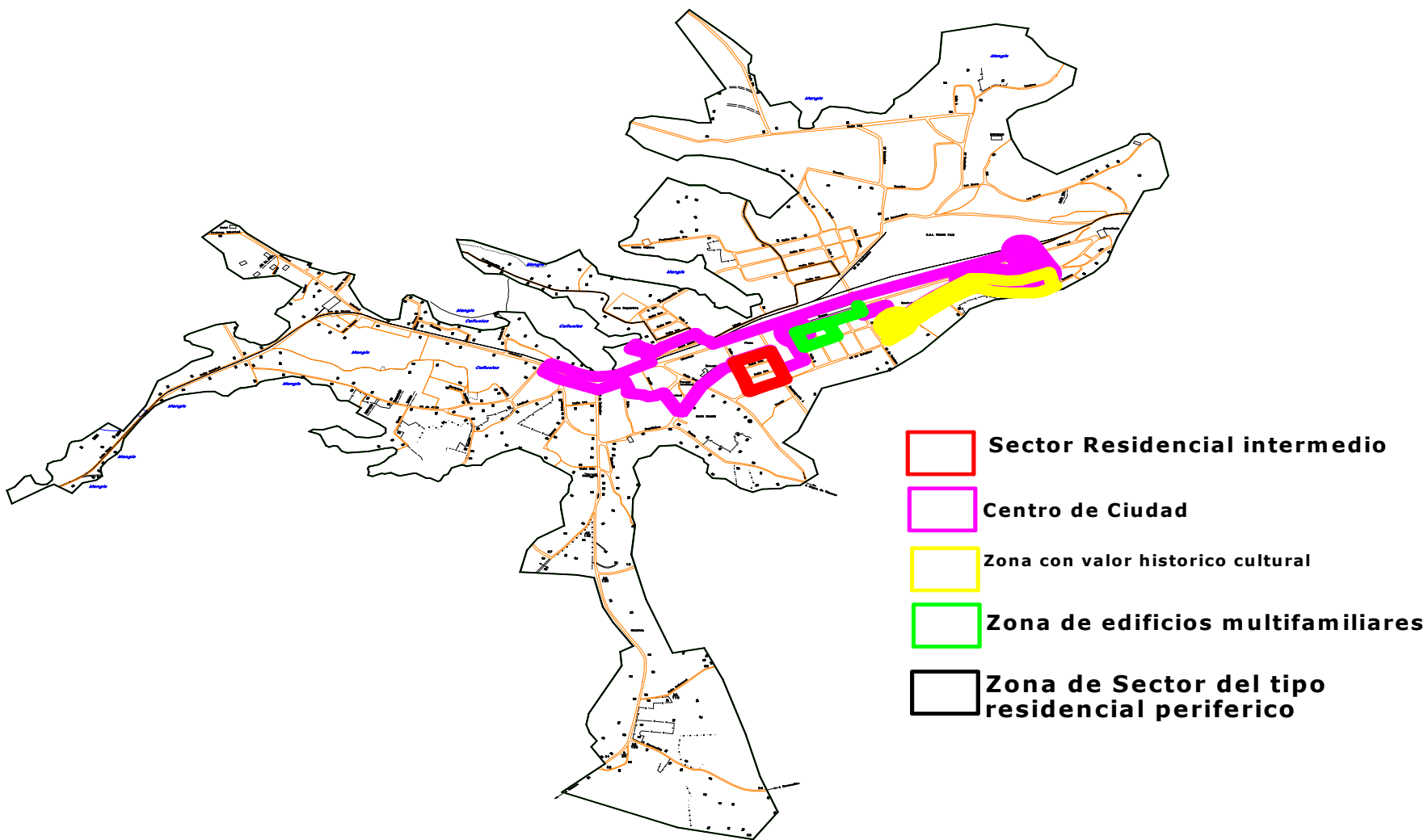
## CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS Sistema de Asentamientos



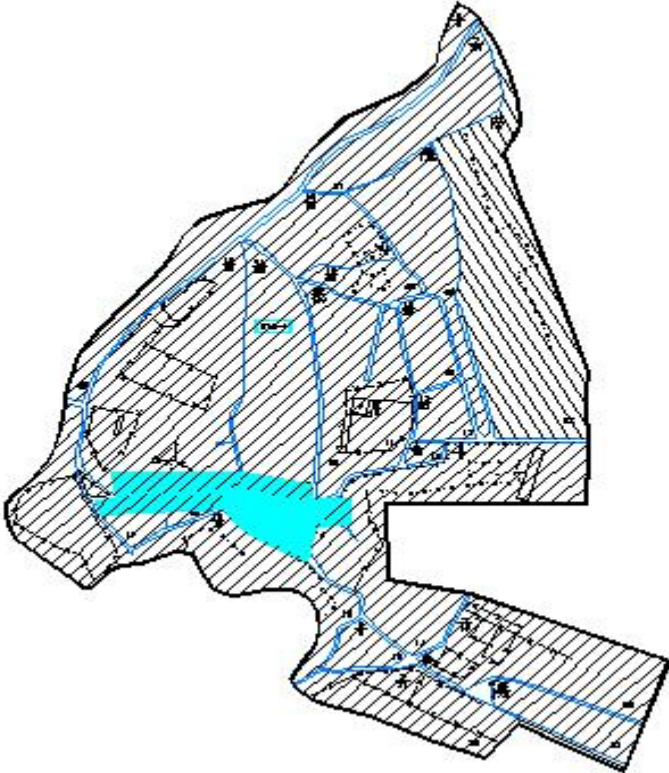
Simbología  
Asentamientos urbanos  
Asentamientos rurales  
Carreteras

## 6.2 PLANOS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 6.2.1 Régimen urbanístico del suelo Cayo Mambi.



6.2.2 Régimen urbanístico del suelo Cananova.

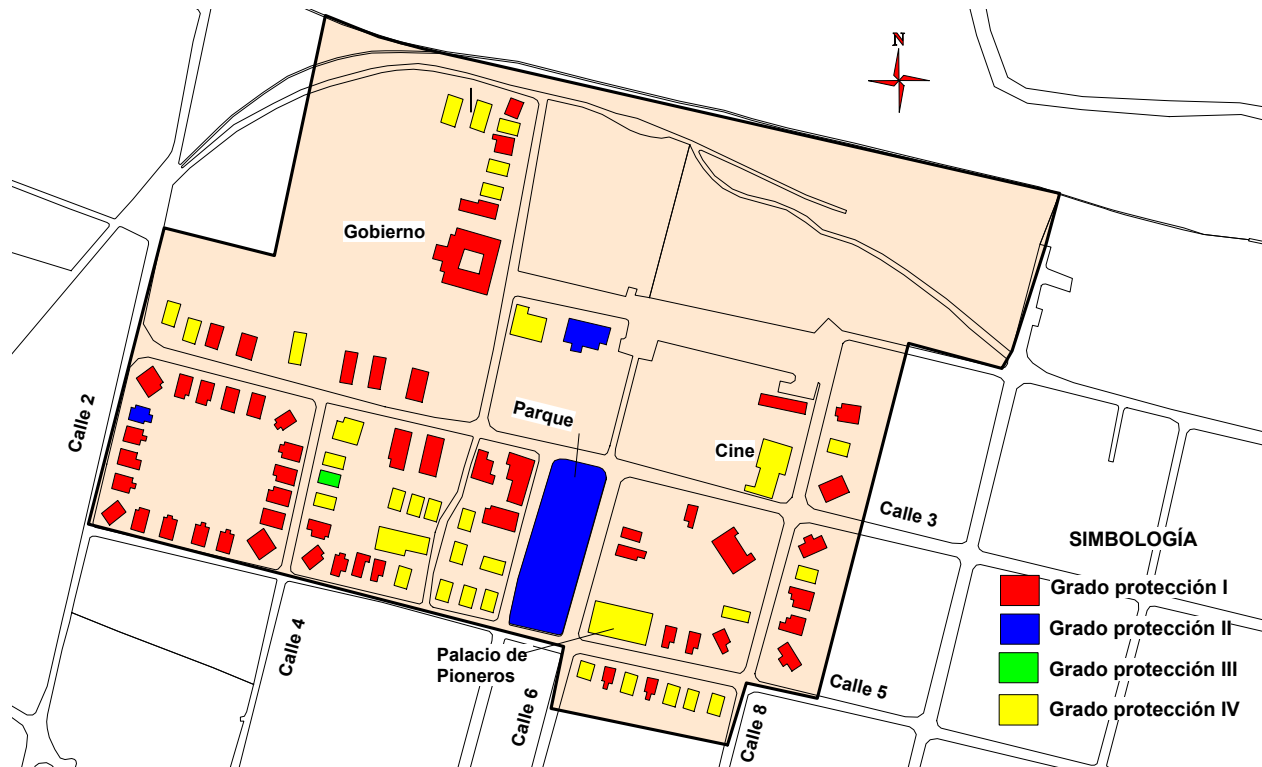


 **Reanimación**



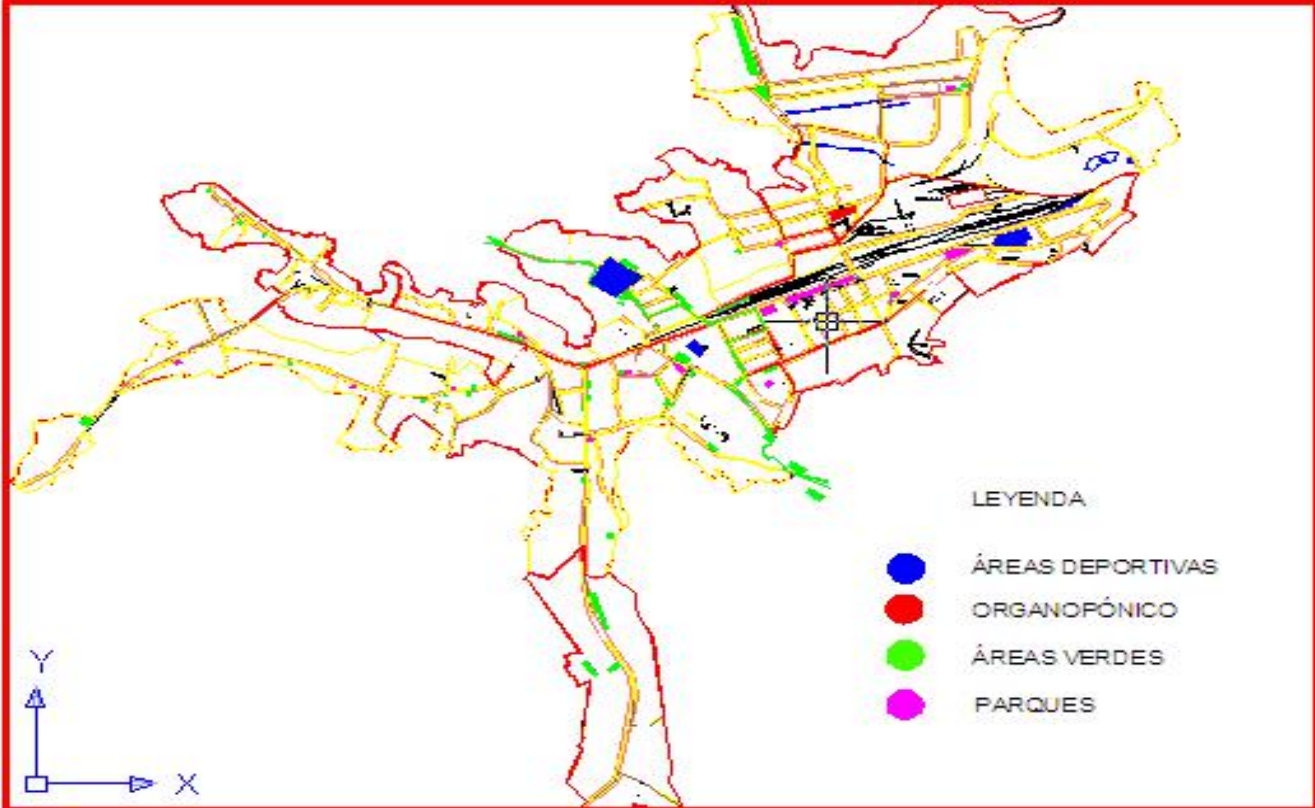
## PLANOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

### 6.3.1 Viviendas e instalaciones bajo protección patrimonial. Asentamiento Cayo Mambi.



**PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.**

**6.4.1 Asentamiento urbano Cayo Mambí**



## 6.6 TABLAS DE INTERVENCIÓN URBANA

### 6.6.1 Estructura de la manzana y ocupación.

CAYO MAMBÍ							
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica			
Tipo de manzana	Manzana semicerrada	Manzana semicerrada	Manzana abierta	Manzana abierta	Grandes manzanas abiertas	Grandes manzanas abiertas	no
Forma de la manzana	Cuadrada	Cuadrada	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	no
Dimensiones de las manzanas	100x 100 m	100x 100 m	0,5 has	0,5 – 5 has	10 has	10 has	no
Ocupación de la manzana	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	no	no	Hasta 67 %
Forma de la parcela	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Libre	no	Rectangular
Dimensiones máximas de las parcelas	10 x 15 m	10 x 15 m	Según proyecto	10 x 15 m	Según proyecto	no	10 x 15 m
Dimensiones mínimas de las parcelas	9 x 10 m	9 x 10 m		9 x 10 m			9 x 10 m
Ocupación máxima de la parcela	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	no	70 %

<b>CANANOVA</b>			
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>intermedio</b>	<b>periférica</b>
Tipo de manzana	Manzana semicerrada	Manzana semicerrada	Manzana abierta
Forma de la manzana	Cuadrada	Cuadrada	Irregular
Dimensiones de las manzanas	100x 100 m	100x 100 m	0,5 – 5 has
Ocupación de la manzana	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %
Forma de la parcela	Rectangular	Rectangular	Rectangular
Dimensiones máximas de las parcelas	10 x 15 m	10 x 15 m	10 x 15 m
Dimensiones mínimas de las parcelas	9 x 10 m	9 x 10 m	9 x 10 m
Ocupación máxima de la parcela	70 %	70 %	70 %

## 6.6.2 Uso del suelo.

<b>CAYO MAMBÍ</b>							
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>Residencial intermedio</b>	<b>Residencial edificios multi-familiares</b>	<b>Residencial periférica</b>	<b>Zona de valor histórico cultural</b>	<b>Zona de esp públicos y áreas verdes</b>	<b>Zona urbanizable de reserva</b>
Residencial	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Alojamiento	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Servicios básicos	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Comercio	Obligatorio	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible
Gastronomía	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Prohibido	Obligatorio	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Restringido
Religioso	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Administración	Obligatorio	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Prohibido	Restringido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Esp. Públicos	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Permisible
Áreas verdes	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Preferente
Agric. Urbana	Prohibido	Prohibido	Restringido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido

	<b>CANANOVA</b>	
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>Residencial periférica</b>
Residencial	Restringido	Obligatorio
Alojamiento	Preferente	Prohibido
Servicios básicos	Restringido	Obligatorio
Salud	Permisible	Restringido
Educación	Permisible	Restringido
Comercio	Obligatorio	Restringido
Gastronomía	Obligatorio	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido
Religioso	Restringido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido
Administración	Obligatorio	Restringido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido
Esp. Públicos	Obligatorio	Permisible
Áreas verdes	Preferente	Preferente
Agric. Urbana	Prohibido	Permisible

### 6.6.3 Categorías de uso para diferentes tipologías arquitectónicas.

CAYO MAMBÍ							
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica			
Doméstica individual	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Doméstica en tiras	Restringido	Preferente	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Preferente
Doméstica de edificios multifamiliares	Preferente	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido
Doméstica de edificios altos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Civil pública	Obligatorio	Permitido	Permitido	Permitido	Preferente	Obligatorio	Preferente
Religiosa	Restringido	Permitido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido

	<b>CANANOVA</b>	
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>Residencial periférico</b>
Doméstica individual	Restringido	Obligatorio
Doméstica en tiras	Restringido	Preferente
Doméstica de edificios multifamiliares	Restringido	Prohibido
Doméstica de edificios altos	Prohibido	Prohibido
Civil pública	Obligatorio	Permitido
Religiosa	Restringido	Permitido
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido
Industrial	Prohibido	Prohibido



#### 6.6.4 Número máximo de niveles permitidos para diferentes tipologías arquitectónicas.

CAYO MAMBÍ							
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica			
Doméstica individual	3	3	no	3	no	no	3
Doméstica en tiras	3	3	no	2	no	no	3
Doméstica de edificios multifamiliares	8	5	6	no	no	no	4
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	4	2	3	2	2	1	2
Religiosa	1	1	no	1	1	no	1
Militar y Orden interior	2	1	no	1	1	no	1
Industrial	no	no	no	no	1	no	no

	<b>CANANOVA</b>	
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>Residencial periférica</b>
Doméstica individual	3	3
Doméstica en tiras	2	2
Doméstica de edificios multifamiliares	5	no
Doméstica de edificios altos	no	no
Civil pública	2	2
Religiosa	1	1
Militar y Orden interior	1	1
Industrial	no	no

### 6.6.5 Alturas máximas permitidas para diferentes tipologías arquitectónicas.

CAYO MAMBÍ							
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de espacios públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica			
Doméstica individual	9,30 m	9,30 m	no	9,30 m	no	no	9,30 m
Doméstica en tiras	9,30 m	9,30 m	no	6,20 m	no	no	9,30 m
Doméstica de edificios multifamiliares	25,7	15,50 m	18,60 m	no	no	no	18,60 m
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	16,0 m	8,0 m	12,00 m	8,0 m	8,0 m	4,0 m	8,0 m
Religiosa	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m
Militar y Orden interior	8,0 m	4,0 m	no	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m
Industrial	no	no	no	no	4,0 m	no	no

	<b>CANANOVA</b>	
<b>Tipología arquitectónica</b>	<b>Centro histórico</b>	<b>Residencial periférica</b>
Doméstica individual	9,30 m	9,30 m
Doméstica en tiras	6,20 m	6,20 m
Doméstica de edificios multifamiliares	15,50 m	no
Doméstica de edificios altos	no	no
Civil pública	8,0 m	8,0 m
Religiosa	4,0 m	4,0 m
Militar y Orden interior	4,0 m	4,0 m
Industrial	no	no

## 6.7 TABLA DE USO PARA DIFERENTES TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

Usos	Tipología arquitectónica							
	Doméstica				Civil pública	Religiosa	Militar y Orden Público	Industrial
	Viviendas individuales	Viviendas en tiras	Edificios multifamiliares	Edificios altos				
Residencial	Preferente	Preferente	Preferente	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicios básicos	Restringido	Restringido	Permisible *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alojamiento	Permisible	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Comercio	Restringido	Restringido	Preferente *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Restringido	Restringido	Preferente *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Salud	Restringido	Restringido	Restringido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Educación	Restringido	Restringido	Restringido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Deporte	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Recreación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Cultura	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Permitido	Prohibido	Prohibido
Religioso	Restringido	Restringido	Prohibido	no	Restringido **	Preferente	Prohibido	Prohibido
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Preferente
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Preferente
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Preferente	Prohibido

\* en planta baja

\*\* con adaptaciones

## 6.8 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

### **Tipología 1: Grandes manzanas abiertas**

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones.

Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes.



### **Tipología 2: Manzanas abiertas**

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sea regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada a edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar.

Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.



#### **Tipología 4: Manzanas semicerradas (ESQUINA DEL CORREO)**

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.



#### **Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas. (FOTO ENTRADA DEL POLO)**

Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:

-Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

-Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

-Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



## 6.9 TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

### 6.9.1 Tipología doméstica.



De viviendas individuales



De viviendas en tiras



De edificios multifamiliares

### 6.9.2 Tipología civil pública.



Policlínico Frank País



Seminternado 14 de Junio



**3 Religiosa.**



Iglesia Bautista

**6.9.4 Industrial.**

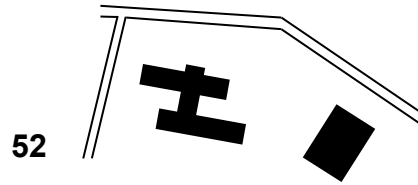


Camaronera de Guajacas

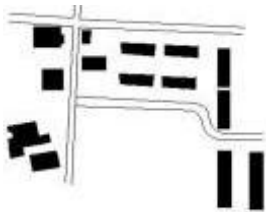


## 6.10 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

### 6.10.1 Grandes manzanas abiertas.



### 6.10.2 Manzanas abiertas.



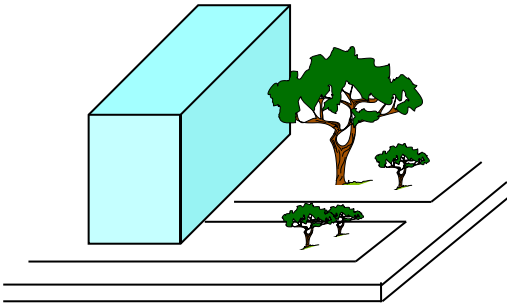
### 6.10.3 Manzana semicerrada.



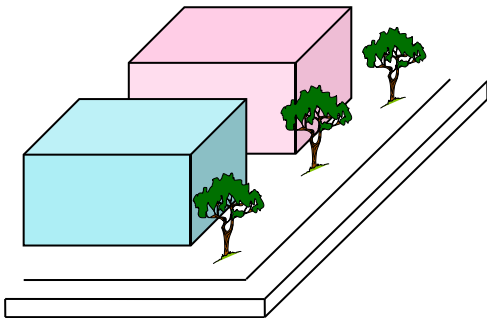
### 6.10.4 Manzana irregular.



**ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**



Franja de jardín



Alineación de fachadas

## MORFOLOGÍA URBANA.

### 6.12.1 Cercados y jardines.



Cercado y jardinería en vivienda



Cercado en instalación

### 6.12.2 Portales y balcones.



Medio portal



Portal en tres lados



Balcones en edificios multifamiliares

### 6.12.3 Desniveles y escaleras.



Solución de escaleras

### 6.12.4 Mobiliario urbano.



Escultura ambiental



Cabinas telefónicas



Fuente

### 6.12.5 Carteles, señalizaciones y gráfica urbana.



Carteles



Señalización del tránsito

### 6.12.6 Solución a barreras arquitectónicas.



Construcción de rampas

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

### 6.13 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.



- **Tipología constructiva I**
  - Paredes de mampostería
  - Techos de vigas de madera



- **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.



- **Tipología constructiva IV**

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

## 6.14 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.



Plaza de la Revolución



Parque de la Juventud



Paseo Frank País





Parque infantil



Áreas deportivas

**6.15 VÍAS PÚBLICAS.**



Calle Libertad

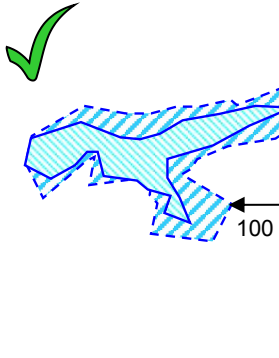
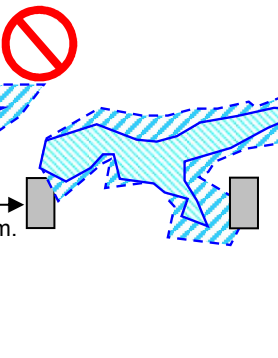
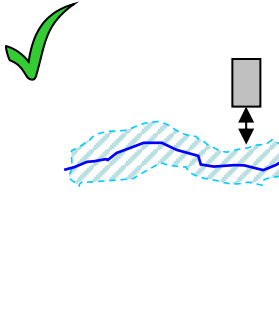
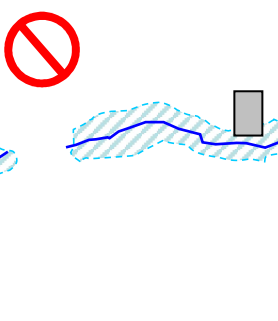
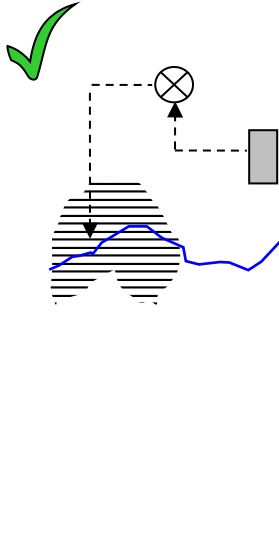
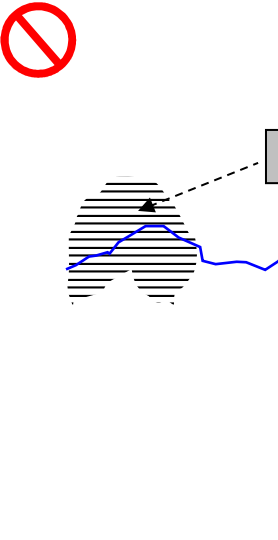
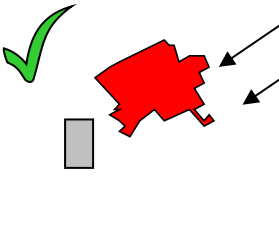
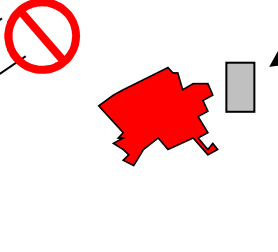
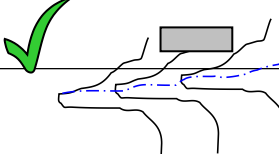
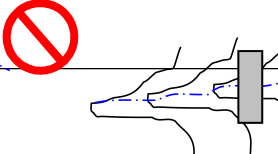


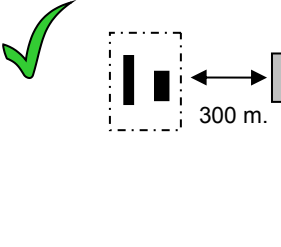
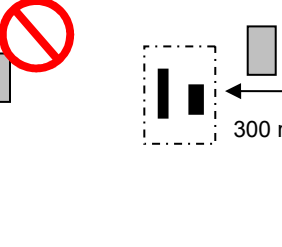
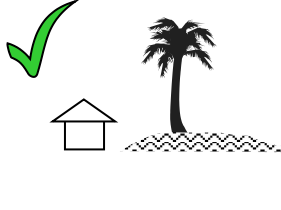

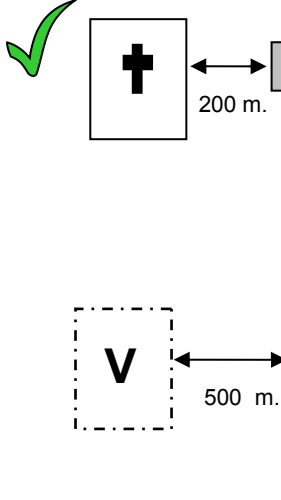
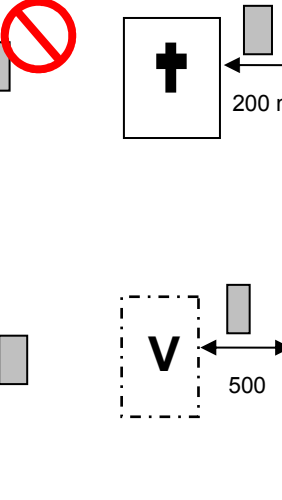
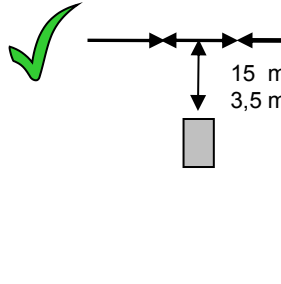
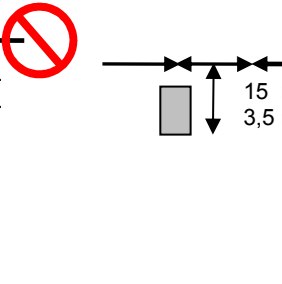
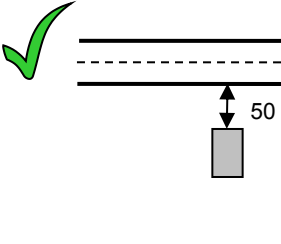
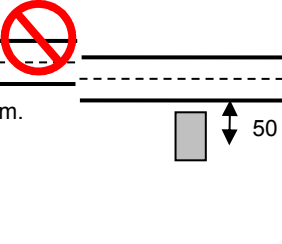
Carretera a Sagua

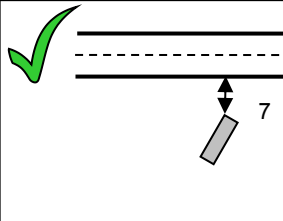
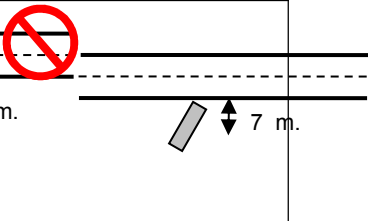
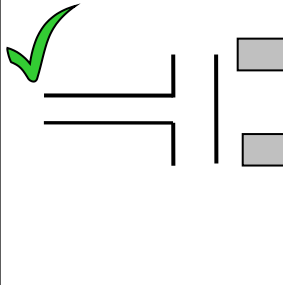
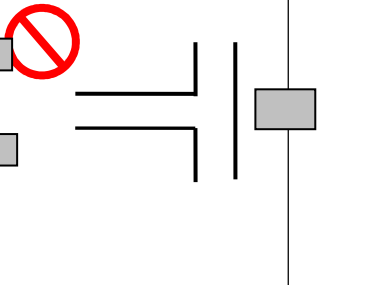
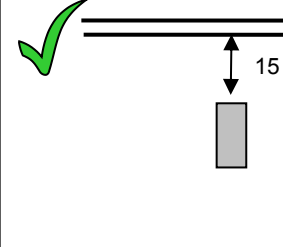
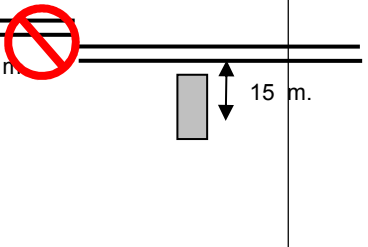


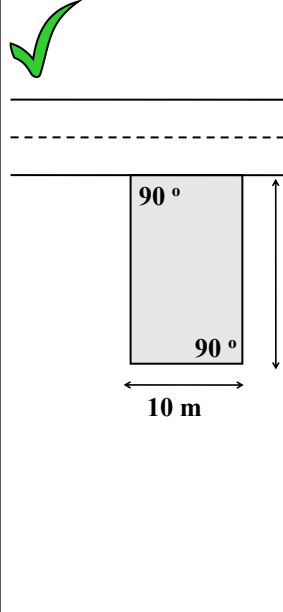
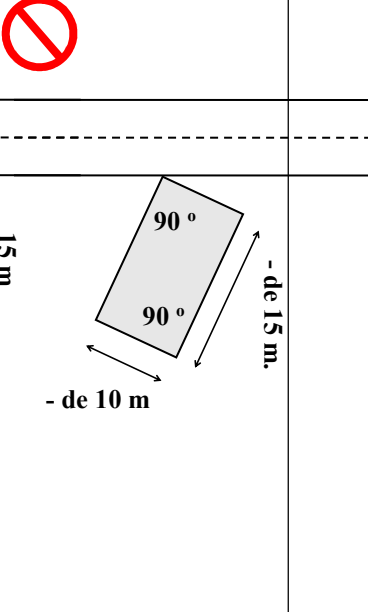
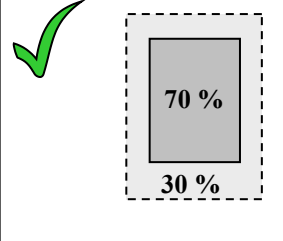
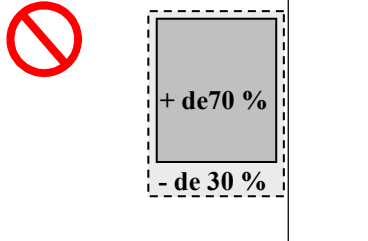
Calle 30 de Noviembre

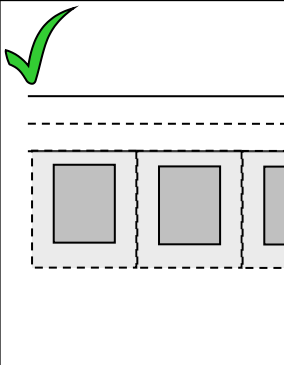
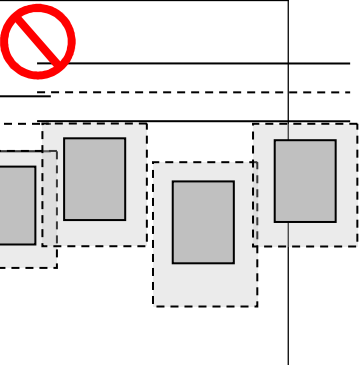
## 6.16 RESUMEN REGULACIONES GRÁFICAS.

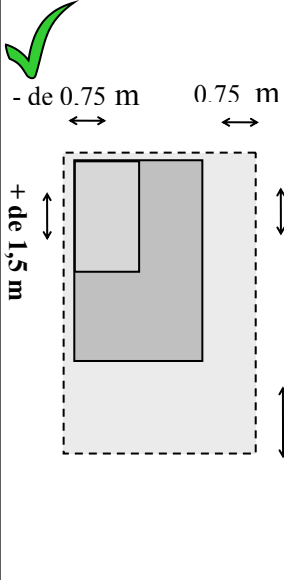
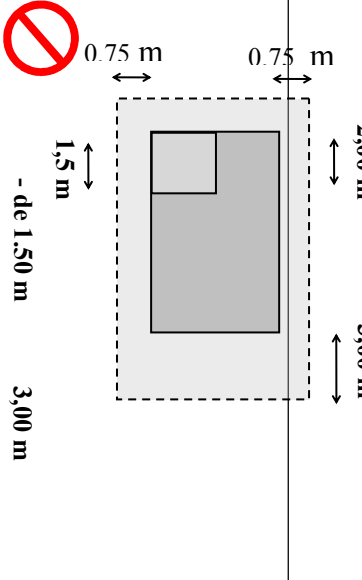
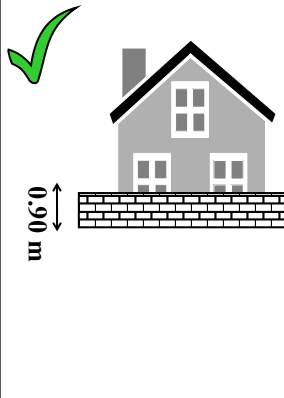
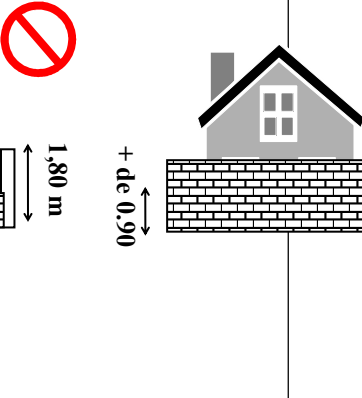
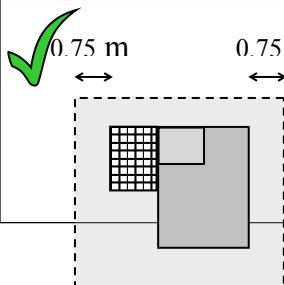
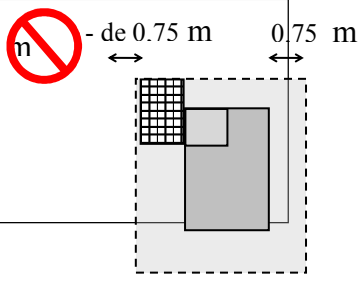
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentre a una distancia mayor de 100 m del área de máxima inundación de los ríos y arroyos existentes.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.</p>		
<p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los ríos y arroyos.</p> <p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.</p>		
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.</p>		
<p>Las nuevas edificaciones se ubicarán de</p>		

<p>forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de un radio de protección de 300 m a las cochiqueras rústicas.</p>		
<p>Se permite la construcción de ranchones y otras instalaciones ligeras en la zona de playa siempre que se ubiquen fuera de la duna de arena.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 200 m a partir de los muros que delimitan el cementerio.</p> <p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.</p>		
<p><b>REGULACIONES URBANÍSTICAS</b></p>	<p><b>PERMITIDO</b></p>	<p><b>NO PERMITIDO</b></p>
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:</p> <p>110 Kv: 15,0 m    33 Kv y 13 Kv: 3,50 m</p>		
<p>Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.</p>		

<p>Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen a una distancia mayor de 15 m a ambos lados de las vías férreas.</p>		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente.</p> <p>La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10 m X 15 m o menor en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.</p>		
<p>Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.</p>		

<p>Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.</p>		
--	--	---

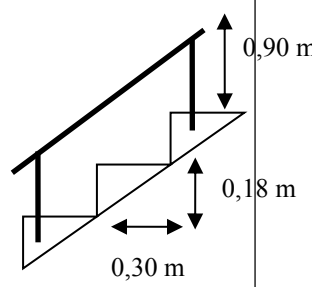
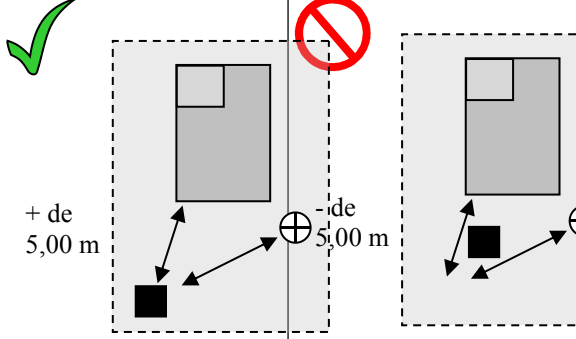
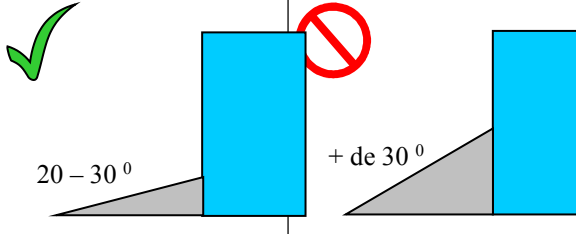
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 1.50 m y no mayor a 3 m</p> <p>Se establece una franja de portal de hasta 1,50 m</p> <p>Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.</p>		
<p>En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,20 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.</p>		
<p>Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.</p>		

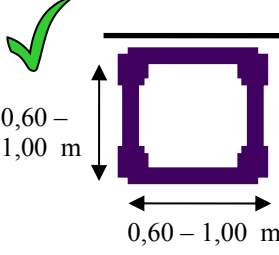
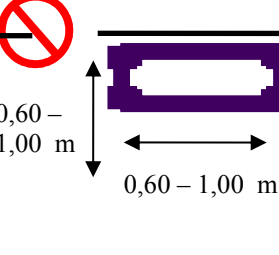
--	--	--

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
El alto del puntal en primera planta será hasta 3,10 m. en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada		
Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 60° con relación a la pared.		
Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que disten al menos 3.90 m del eje de la vía.		

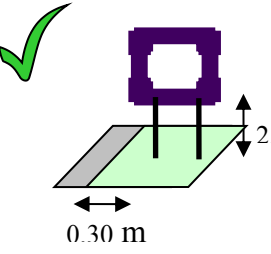
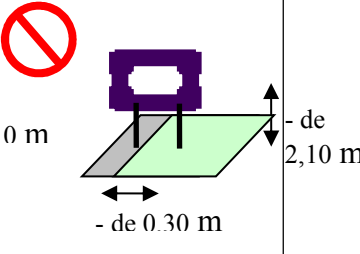
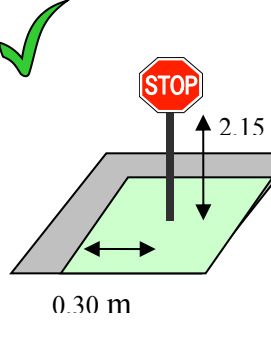
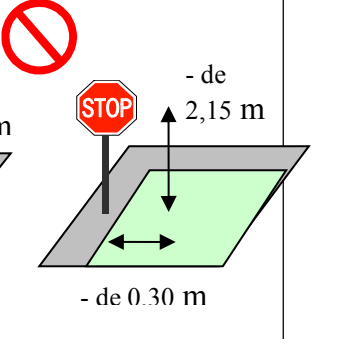
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO



<p>Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.</p> <p>En las escaleras de acceso a segundo nivel, la contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.</p>	
<p>Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m aguas arriba de una letrina.</p> <p>Si se decide construir una letrina, la misma deberá estar situada a no menos de 5,00 m del fondo de la vivienda o aguas abajo del pozo para el abasto de agua.</p>	
<p>Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.</p>	

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m.</p>		



<p>Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.</p>		
<p>Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.</p> <p>Las instalaciones de señales de tránsito en zonas urbanas deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.</p>		

## **CAPÍTULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

### **DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS.**

**MICROLOCALIZACIÓN.** Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

**LICENCIA DE OBRA.** Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contemple las regulaciones establecidas en el Certificado de Microlocalización.

**CERTIFICADO DE UTILIZABLE.** Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requerimientos para su inscripción en los registros correspondientes.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

**AUTORIZACIÓN DE OBRA.** Documento técnico administrativo

obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

**CERTIFICADO DE HABITABLE.** Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra, ha sido terminada, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

### **INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.**

**RENOVACIÓN.** Transformación planificada del medio urbanizado.

**REANIMACIÓN.** Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

**REFUNCIONALIZACIÓN.** Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

**COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN.** Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

**NUEVA URBANIZACIÓN.** Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

### **INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS.**

**CONSERVACIÓN.** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un

inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

**REMODELACIÓN.** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

**REHABILITACIÓN.** Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

### **ACCIONES CONSTRUCTIVAS.**

**CONSERVACIÓN.** Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.

**ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN.** Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

**REHABILITACIÓN.** Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

**REPOSICIÓN.** Sustitución de una edificación por otra de una tipología diferente aprovechando o no parte de la estructura existente de la edificación actual.

**NUEVA CONSTRUCCIÓN.** Obra nueva, nueva edificación.

**AMPLIACIÓN.** Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.

**UNIFICACIÓN.** Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la

comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.

**DIVISIÓN (desglose).** Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, amén de las habitabilidades requeridas.

**DEMOLICIÓN.** Eliminación física, parcial o total de una edificación.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

CITMA Delegación de Holguín Sistema provincial de áreas protegidas de la provincia de Holguín.

DMPF Cacocum Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Cacocum 2014

DMPF Holguín Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Holguín 2010

Gaceta Oficial Decreto Ley 212  
Gestión de la zona costera La Habana  
Cuba 2000

Gaceta Oficial Decreto Ley 322  
Modificativo de la Ley General de la  
Vivienda La Habana Cuba 2014

Gaceta Oficial Resolución 54 / 14  
Procedimientos para cumplir las  
funciones que se traspasan a las  
Direcciones Municipales y Provinciales  
de Planificación Física La Habana  
Cuba 2014.

Instituto de Planificación Física.  
Normas para el mejor funcionamiento  
de los asentamientos urbanos y  
rurales IPF, La Habana Cuba 2014

Menéndez-Cuesta González Ibis María.  
Regulaciones para el Ordenamiento  
Territorial y el Urbanismo Instrucción  
Metodológica. Dpto. Urbanismo IPF,  
La Habana Cuba 2013

## ANEXOS.

### LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

- a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
- b) Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.
- g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.
- k) Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.
- l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
- o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.
- p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
- q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
- s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias,

- siempre que no se afecten elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
  - v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.
  - w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.
  - x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
  - y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
  - z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.

## LISTADO DE EDIFICACIONES BAJO PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Dirección	Tipología Arquitectónica	Uso	Grado de Protección
Calle 1 # 73 / 4 - A y 8 Santa Lucía	Civil Pública	Poder Popular Municipal	II
Calle 3 # 82 / 2 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 80 / 2 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 72 / 2 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 70 / 2 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 68 / 2 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 69 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 67 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 65 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 63 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 61 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 59 / 4 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 57 / 4 y 4 - A Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 55 / 4 - A y 6 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 53 / 6 y 8 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 51 - A / 6 y 8 Santa Lucía	Religiosa	Iglesia	I
Calle 5 # 80 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 78 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 76 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 74 / 2 y 4 Santa Lucía	Domestica individual	Vivienda	I

## **DECRETO 272: DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO.**

### **CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1:** El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

**Artículo 2:** El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

**Artículo 3:** La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

### **CAPITULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES**

#### **De la multa y otras medidas aplicables.**

##### **Artículo 4:**

1) Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2) Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable Utilizable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

### **CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO**

#### **SECCION I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.**

**Artículo 5:** Se considera contravenciones de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) a las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las Regulaciones Urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas



contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;

- c) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Autorización de construcción de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

## **SECCION II: De la Microlocalización de Inversiones**

**Artículo 6:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la aprobación de Uso de Suelo:

- 1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
  - a) termine cualquier tipo de construcción, 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
  - b) inicie cualquier tipo de construcción, 8000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
- 2) Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado.
- 3) termine cualquier tipo de construcción, 5000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- 4) inicie cualquier tipo de construcción, 4000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

**Artículo 7:** La persona jurídica que teniendo un Certificado de

Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

## **SECCION III: De la Licencia de Construcción o de Obra.**

**Artículo 8:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

- 1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
  - a) termine una o mas viviendas, 1000 y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
  - b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
  - c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5000 pesos y, la demolición de lo construido;
  - d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
  - e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
  - f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.
- 2) Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado:
- 3) termine una o mas viviendas, 800 y 8000 pesos y, en su caso, la

demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

- 4) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
- 5) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido;
- 6) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- 7) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y
- 8) inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1000 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

**Artículo 9:** Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

**Artículo 10:** Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya Certificado de Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2500 pesos, y;

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal Certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las

personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

#### **SECCION IV: De la Autorización de Construcción o de Obra.**

**Artículo 11:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, Kioscos, tarimas u otros elementos similares 500 pesos y 2500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se

encuentra ubicada en una Avenida o zona declarada como Monumento Nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400 pesos, y 2000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios Multifamiliares, 200 pesos y 1000 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;

- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;
- h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

**Artículo 12.** Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la

obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

#### **CAPITULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPITULO ANTERIOR**

**Artículo 13.** También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control del autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumplida una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se

- podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido y;
- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

**Artículo 14:** Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

**Artículo 15:** Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no a tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos

materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

**Artículo 16:** Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

## **CAPITULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES**

**Artículo 20:** Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

- a) los Inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le compete;
- b) los Inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete.

## **CAPITULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES**

**SECCION I: Procedimiento para imponer las medidas.**

**Artículo 22:** Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

**Artículo 23:** La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente

Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

## **SECCION II: De los Recursos.**

**Artículo 24:** Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

**Artículo 25:** La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

## **CAPITULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS.**

**Artículo 26:** Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

**Artículo 27:** Las multas se pagarán en la oficina de cobros del Municipio donde reside el infractor o la persona

obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

**Artículo 28:** Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

**Artículo 29:** En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliera la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**PRIMERA:** Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

**SEGUNDA:** Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los Organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

## DISPOSICIONES ESPECIALES

**PRIMERA:** El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

**SEGUNDA:** A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de Mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

**TERCERA:** las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las Micro brigadas Sociales, Empresas de Mantenimiento Constructivo, Empresas de Demolición u otras subordinación local designadas por los Consejos de la Administración.

## DISPOSICIONES FINALES.

**PRIMERA:** Se faculta a los Ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, salud Pública, y a los Presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas

disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

**SEGUNDA:** En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

**TERCERA:** Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de Diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

**CUARTA:** Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No. 21 de 28 de Febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123 del 29 de Marzo de 1984. De las infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades, el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto No. 201 de 13 de Junio de 1995. De las infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de la Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

## **REGULACIONES SOBRE ANUNCIOS, CARTELES, VALLAS, SEÑALIZACIONES Y ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN Y ORNAMENTACIÓN.**

**Artículo 1:** Las presentes regulaciones establecen las disposiciones reglamentarias requeridas a los efectos de la localización, emplazamiento, colocación, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, señalizaciones e identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación; en los espacios públicos urbanos, de conformidad con la legislación vigente en tal sentido.

**Artículo 2:** A los efectos de estas regulaciones se establecen los siguientes términos y definiciones:

- a) Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para estos en cada caso los soportes que les sean apropiados.
- b) Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a

tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.

- c) Vía Pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde la misma.
- d) Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.
- e) Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótem, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.
- f) Gráfica urbana: se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.

**Artículo 3:** En virtud de las presentes regulaciones, se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros tanto

de carácter provisional y temporal como permanentes:

- a) En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de los mismos; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.
- b) El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados los mismos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de Ciudad, establecidas en las regulaciones Urbanísticas vigentes.
- c) Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación, estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.
- d) Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y postes del alumbrado público y de líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones, o destinados al sistema semaforizado y de señalización del tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, ni de mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.
- e) Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior según el caso: los elementos de señalización relacionados con el tránsito, los destinados a la rotulación y señalización urbana, así como los de ambientación y ornamentación transitoria o temporal siempre que estos últimos sean debidamente autorizados y cumplan además con las obligaciones que se les imponga en tal sentido.
- f) No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o aéreas, o en fin que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.
- g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento si fuere el caso; actualizados sus anuncios y provistos siempre de imagen salvo autorización expresa temporal.
- h) Los elementos para anunciar en los espacios públicos urbanos, podrán colocarse conforme a las siguientes reglas fundamentales, salvo las limitaciones que en su caso sean procedentes y que aparecen en estas regulaciones:



- En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.
- En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a las mismas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.
  - .... En azoteas o terrazas descubiertas
  - ....En envallados transitorios o provisionales
  - ....En elementos del mobiliario urbano.
  - ....En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
  - ....En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
  - ....En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.
- i) Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:
  - ....Estarán redactados en forma breve y en idioma español, con sujeción a las reglas ortográficas y gramaticales
  - ....No podrán emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de nombres propios de productos o marcas extranjeras debidamente registradas en el país, que el mensaje tenga carácter de salutación o bienvenida para extranjeros, o que se coloque con fines informativos para el turismo internacional.
  - En la escritura podrán utilizarse letras técnicas, cursivas o de otro tipo, pero perfectamente legibles y con calidad requerida incluyendo sus dimensiones, uso del color y tonalidades.

- j) Toda persona o entidad que desee anunciar un producto o servicio, o difundir mensajes o ideas en los espacios públicos, en cualquier medio y soporte, no podrá con tal publicidad infringir los principios y normas establecidos por la legislación vigente, negar o lesionar los intereses socio- económicos nacionales o menoscabar la identidad histórica y cultural del país; ni utilizar los símbolos patrios, sus próceres y autoridades oficiales, ni tampoco atentar contra la dignidad de las personas especialmente la de la mujer y la infancia. no apelará de manera directa al consumo de productos y servicios, pero podrá dar a conocer la correspondiente imagen de identidad y la de sus marcas registradas.
- k) Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos:
  - Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
  - Las técnicas apropiadas sobre la iluminación propia y la iluminación ornamental y artística, de manera de no producir deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, laces luminosos, sombras, tipo, color, combinaciones u otras causas; así como también por la frecuencia y ocasión del uso parcial o total del sistema instalado y de su capacidad tecnológica integral, lo cual podrá restringirse con condicionales específicas si fuese procedente.
  - Las normativas correspondientes respecto a los posibles sobreconsumos y excesos de cargas, debidamente regulados en su caso.

- El horario de encendido establecido especialmente, dentro del lapso general comprendido entre el anochecer y el amanecer, el cual podrá regularse en determinados casos hasta medianoche.

**Artículo 4:** La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

**Artículo 5:** Además se tendrá en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

**Artículo 6:** Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, deberá estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

**Artículo 7:** Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el Artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

**Artículo 8:** En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

- a) En el interior de los locales ocupados al efecto.
- b) En vestíbulos y portales no públicos.
- c) En la fachada principal de las edificaciones, cumpliéndose lo estipulado para los elementos adosados a las mismas.
- d) Podrán usarse atriles portátiles como medios de soporte.
- e) En áreas de circulación vertical o cajas de escaleras, en el caso de edificaciones monobloques.
- f) Su tamaño máximo será de un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>).

**Artículo 9:** Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios; o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

**Artículo 10:** Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, deberán atenerse a lo siguiente:

- a) Sus dimensiones estarán comprendidas en un rango entre 0,50 m a 1,00 m de largo y de 0,30 a 0,50 m de ancho.
- b) La información comprenderá fundamentalmente texto, prevaleciendo este por sobre cualquier imagen gráfica.
- c) Perderán su vigencia y deberán ser retirados a partir del momento en que la persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

**Artículo 11:** En las zonas de los asentamientos urbanos que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocarán en dicha área, a una altura máxima de 2,50 m. no podrán sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tendrán

ninguna proyección hacia la vía pública. En las zonas y edificaciones de alto valor arquitectónico y urbanístico, dichos elementos deberán ser autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un apropiado basamento.

**Artículo 12:** Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones, muretes y cercados exteriores, tanto con soporte como solo con las letras y símbolos elaborados y conformados al efecto; ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 13:** En virtud de lo dispuesto en el Artículo anterior, se cumplirán a tales efectos las siguientes condicionales:

- a) En el caso de los adosados a los paramentos.
  1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones
  2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.
  3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0,25 m<sup>2</sup>, su altura máxima será de 2,10 m; otros similares de mayor dimensión podrán alcanzar hasta los 3,00 m.
  4. Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público los elementos anunciadores se colocan adosados en la segunda línea de

fachada, y no sobrepasarán el metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>).

5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0,05 m) de espesor máximo.
6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos casos estarán sujetos a aprobaciones especiales.
  - b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:
    1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3,00 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9,00 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20 - 1,50 m. a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.
    2. Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (2,00 m<sup>2</sup>).
    3. El punto más bajo por encima de la calzada será de 3,00 m sobre la rasante del pavimento.
    4. Asimismo, cuando la proyección del anuncio sea solamente sobre el área de la acera y parterre si lo hubiere, el punto más bajo del mismo no será inferior a 3,00 m y el punto más saliente quedará a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

**Artículo 14:** Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas y sombrillas; así como también paramentos de unidades de comercio, gastronomía y servicios solo en los establecimientos de carácter local; siempre que los textos e imágenes en

todos los objetos mencionados cubran únicamente hasta la tercera parte de la superficie que se estime como soporte del rotulado.

**Artículo 15:** Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando prohibida su instalación en otras clases de cubiertas o techos de edificaciones que no sean de azotea o terraza descubierta y en particular si son lumínicos. En tal caso se respetarán las siguientes restricciones fundamentales:

- a) Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretiles y aleros.
- b) No podrá interrumpir o interferir la libre circulación de personas, ni tampoco las facilidades de mantenimiento y funcionamiento de objetos de obra y equipamiento, o estructuras de tanques para el agua, casetas de ascensores y de escaleras, instalaciones, acometidas y tendidos hidrosanitarios, eléctricos y telefónicos, antenas y otros similares.
- c) Dejará un espacio libre no menor de 2,00 m. entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.
- d) Estará instalado en una estructura debidamente calculada para soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.
- e) El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio Artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su

caso de los cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>).

**Artículo 16:** Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro del mismo cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

**Artículo 17:** Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5,00 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

**Artículo 18:** Los anuncios de gran porte estarán reservados además de las azoteas y paredones, para los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también para las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su importancia y connotación, se regirán esencialmente por las siguientes restricciones:

- a) En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.

- b) En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3,00 m a 5,00 m del contén o cuneta de las mismas.
- c) Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas serán respectivamente de 50,00 m y de 100,00 m como mínimo.
- d) La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel de terreno será aproximadamente de 1,50 m como máximo, excepto cuando existan desniveles topográficos que salvar u otras causas; pero nunca dicha separación visible será ostensiblemente mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.
- e) El área máxima prevista para estas vallas será de cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>).

**Artículo 19:** Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

**Artículo 20:** La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

- a) Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.
- b) Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del mobiliario urbano;

en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.

- c) Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.
- d) Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal será de 3,00 m, mientras que sobre cualesquier tipo de calzada de las vías respetarán un gálibo mínimo de 4,50 m.

**Artículo 21:** A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establece lo siguiente:

- a) Solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterias viales principales, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.
- b) Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

**Artículo 22:** Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de uso de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales

específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

**Artículo 23:** Se conciliará mensualmente con las Direcciones Municipales de Finanzas, las autorizaciones entregadas a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

**Artículo 24:** Para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de 15 días naturales, lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de uso de suelo, cambio de imagen y otras.

**Artículo 25:** Para la solicitud de autorización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 

1. Carta de solicitud explicando brevemente las características de los textos, el diseño y la propuesta de localización del medio o soporte publicitario; documentación gráfica a escala apropiada con el diseño, materiales y dimensiones del mismo; también la imagen en colores que se somete a probación, con fotocopia en blanco y negro; así como los datos fundamentales del promovente.
2. Actividades por cuenta propia:
  - Solicitud expresa según modelo y pago establecidos.
  - Licencia actualizada de trabajador por Cuenta propia.
  - Comprobante de inscripción en el Registro de Contribuyentes.
  - Boceto gráfico del cartel propuesto, con su medio soportante, dimensiones, colores, material.



**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE  
PLANIFICACIÓN FÍSICA  
FRANK PAÍS HOLGUÍN**

## **REGULACIONES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO**

### **¿QUÉ SON LAS REGULACIONES?**

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas cuyos fines fundamentales son los de orientar correctamente la acción constructiva estatal o ciudadana.

### **¿DÓNDE Y PARA QUÉ SE APLICAN?**

Las regulaciones territoriales se aplican al suelo no urbanizable del municipio para preservar sus valores del proceso de urbanización (valor agrícola, ambiental, paisajístico o recursos naturales).

Las regulaciones urbanas se aplican a los asentamientos urbanos y rurales para dirigir adecuadamente el proceso de urbanización.

### **¿CON QUÉ OBJETIVO SE APLICAN?**

1. Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales en los asentamientos.
2. Garantizar un estricto control del uso del suelo
3. Reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas.

### **QUÉ SE REGULA?**

En los suelos no urbanizables, urbanizables y urbanizados:

- La organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos. (presas, ríos, arroyos)
- La organización y ejecución de obras en frentes marítimos. (costas, manglares)
- La protección de las aguas de la contaminación ambiental.
- La protección del aire de la contaminación ambiental.
- La organización del territorio contra los procesos nocivos. (ciclones, terremotos, penetraciones del mar)
- Las áreas verdes.
- La protección del suelo en cuanto a erosión e inundación.
- El uso del suelo. (cultivos, pastos, bosques)
- Las áreas protegidas
- La protección de recursos agropecuarios.
- Los territorios de interés turístico y paisajístico.
- Los cementerios y vertederos
- La infraestructura (vías automotor, férreas, líneas eléctricas).
- La protección y preservación patrimonial

En los suelos urbanizables y urbanizados se regula además:

- La ocupación de la manzana y las parcelas.
- La alineación de las parcelas y las edificaciones.
- La disposición de las edificaciones en las parcelas.

- El cercado de la parcela
- Las alturas de las edificaciones.
- Las tipologías constructivas que se admiten
- Los materiales de construcción a emplear.
- Los tipos de cubiertas para las edificaciones.
- Ubicación y características de las escaleras
- La construcción de garajes.
- Las condicionales para suprimir las barreras arquitectónicas.
- El uso del suelo urbano
- La imagen urbana y arquitectónica que se desea lograr.
- La construcción de vías y aceras
- Las intervenciones constructivas a escala urbana y arquitectónicas
- Las acciones constructivas a realizar.
- Los carteles, las señalizaciones y la gráfica urbana.
- El mobiliario urbano

### **¿CÓMO SE DEFINEN LAS REGULACIONES PARA QUE LA POBLACIÓN PUEDA REALIZAR UNA ACCIÓN CONSTRUCTIVA POR ESFUERZO PROPIO?**

Las regulaciones territoriales y urbanas se definen mediante la emisión del Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanas a solicitud de las personas naturales en la Dirección Municipal de Planificación Física los días de atención a la población.

Con este certificado, el arquitecto de la comunidad procede a la confección del proyecto técnico – ejecutivo.

## ¿QUÉ SE DEFINE EN LAS REGULACIONES?

Las Regulaciones Territoriales y Urbanas no tienen un carácter prohibitivo (salvo algunas excepciones necesarias). En ellas se expresa:

- Qué acciones constructivas pueden hacerse.
- Dónde pueden hacerse.
- Cómo pueden hacerse.

## REGULACIONES DE CARÁCTER OBLIGATORIO

Definen la obligatoriedad para los propietarios de edificaciones de:

En viviendas unifamiliares:

- Ajustar la cerca frontal del jardín a la alineación predominante en la manzana.
- Ajustar las nuevas edificaciones o reposiciones a la alineación predominante en la manzana
- Cercar la parcela ajustándose a los límites de propiedad
- Acogerse a las dimensiones permisibles para los cercados
- Utilizar los materiales autorizados para los cercados.
- Mantener una franja de jardín
- Preservar los pasillos laterales de la edificación de elementos como lavaderos, tanques de agua etc. si reducen el ancho mínimo establecido.
- Mantener la línea de fachada predominante libre de cuerpos avanzados como garajes, quioscos, escaleras u otros.
- Dar tratamiento de repello y pintura a las fachadas que den hacia las vías.

- Usar colores claros para la pintura de las fachadas.
- Ajustarse al puntal predominante en la manzana,
- Preservar una franja para el portal.
- Colocar pasamanos en las escaleras
- Ubicar los tanques de agua en la parte trasera del techo.
- Ubicar las tuberías en las fachadas que no den a las vías
- Reponer las vías y aceras dañadas con materiales de igual resistencia

En edificios multifamiliares:

- Mantener libre de cercados las áreas comunes.
- Mantener la pintura de la fachada usada en la edificación.
- Preservar el balcón

## REGULACIONES DE CARÁCTER PERMISIVO

Definen la posibilidad para realizar diferentes acciones constructivas

En viviendas unifamiliares:

- Construir por esfuerzo propio hasta el 3er piso siempre que las condiciones estructurales de la vivienda lo permita.
- Ampliar, dividir o unificar viviendas siempre que se cumplan los requisitos establecidos.
- Reponer la vivienda por una de mejor tipología constructiva.
- Construir cisternas o fosas en la franja de jardín siempre que queden encubiertas.
- Construir garajes en los pasillos laterales cuando el ancho del pasillo lo permita y

siempre a partir de la línea de fachada de la edificación.

En edificios multifamiliares:

- Cercar la franja de jardín con arbustos de jardinería adecuadamente tratados.
- Cambiar la carpintería siempre que ocupe los espacios completamente y el diseño se integre al resto de la carpintería de la edificación.
- Construir garajes colectivos y para autos ligeros en áreas libres.

## REGULACIONES DE CARÁCTER PROHIBITIVO

- Construir ventanas con vistas rectas a otras de una vivienda colindante si están muy cerca
- En edificios multifamiliares realizar acciones constructivas que afecten los apartamentos colindantes.
- Dividir apartamentos en edificios multifamiliares
- Arrojar escombros o almacenar materiales de construcción en las aceras, vías o paredes medianeras.
- Pintar carteles directamente en las paredes.
- Modificar viviendas con valor patrimonial

## NOTA ACLARATORIA

Las acciones de conservación de las viviendas que no modifiquen su fachada o no produzcan cambios en su estructura, no requerirán de autorizaciones para su ejecución.