

# REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO SAGUA DE TÁNAMO



2020

## EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Lic. Yoel Sanregre Góngora  
Lic. Miriela Monjes Fonseca  
Téc. Lianela Tamayo Zaldivar  
Téc. Dania Bientz Babastro  
Téc. Yunaisi aguilera Castronuño

## 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.

## REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

## DISEÑO:

Téc. Lianela Tamayo Zaldivar  
Arq. Isidoro Lores García.



# INDICE

## INTRODUCCIÓN

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR

Conformación del asentamiento Sagua de Tánamo

## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR

1.1 SECCIÓN PRIMERA: DERROTEROS DE LOS  
ASENTAMIENTOS A REGULAR

1.2 SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERIZACIÓN DE LOS  
ASENTAMIENTOS A REGULAR

1.3 SECCIÓN TERCERA: DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN  
DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN

## CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

2.1 SECCIÓN PRIMERA: REGULACIONES URBANÍSTICAS

2.2 SECCIÓN SEGUNDA: PREMISAS CONCEPTUALES

2.3 SECCIÓN TERCERA: REGULACIONES GENERALES DE  
INTERVENCIÓN URBANA

2.4 SECCIÓN CUARTA: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE  
INTERVENCIÓN URBANA

2.5 SECCIÓN QUINTA: PROCEDIMIENTOS

2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS

2.8 SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS

## CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

3.1 SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE

3.1.1 Responsabilidad ambiental

3.1.2 Equidad social

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

3.1.4 Protección de las aguas de la contaminación  
ambiental

3.1.5 Protección del aire de la contaminación ambiental

3.1.6 Organización del territorio contra los procesos  
Nocivos

3.1.7 Áreas verdes

3.1.8 Protección del suelo contra la a erosión  
y las inundaciones

3.1.9 La protección de recursos agropecuarios

- 3.1.10 Cementerios y vertederos
- 3.1.11 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje
- 3.1.12 Prevención del delito mediante el diseño ambiental
- 3.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL
- 3.3 SECCIÓN TERCERA: USO DEL SUELO
- 3.4 SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA
  - 3.4.1 Estructura de la manzana
  - 3.4.3 Alineación de las edificaciones
  - 3.4.4 Infraestructura vial
  - 3.4.5 Otras infraestructuras
- 3.5 SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA
  - 3.5.1 Tipos y elementos de fachada
  - 3.5.2 Mobiliario urbano
  - 3.5.3 Aspectos técnico - constructivos

## **CAPÍTULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA**


- 4.1 SECCIÓN PRIMERA: ASENTAMIENTO URBANO SAGUA DE TÁNAMO
  - 4.1.1 Zona de centro histórico
  - 4.1.2 Sector tipológico residencial intermedio
  - 4.1.3 Sector tipológico de edificios multifamiliares
  - 4.1.4 Sector tipológico residencial periférico
  - 4.1.7 Zona de producción
  - 4.1.8 Zona de espacios públicos y áreas verdes
  - 4.1.9 Zona urbanizable de reserva

## **CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS**

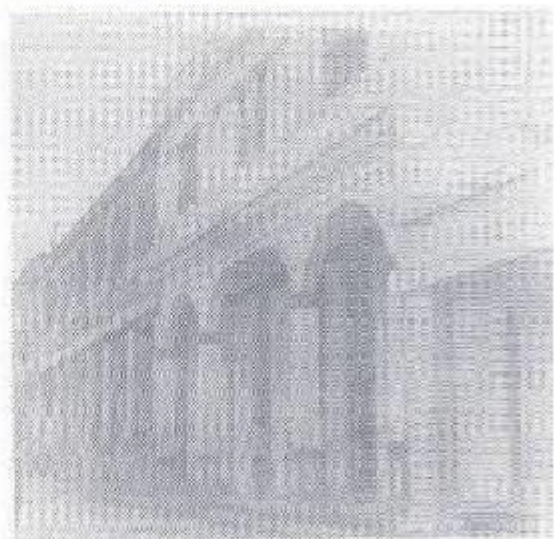
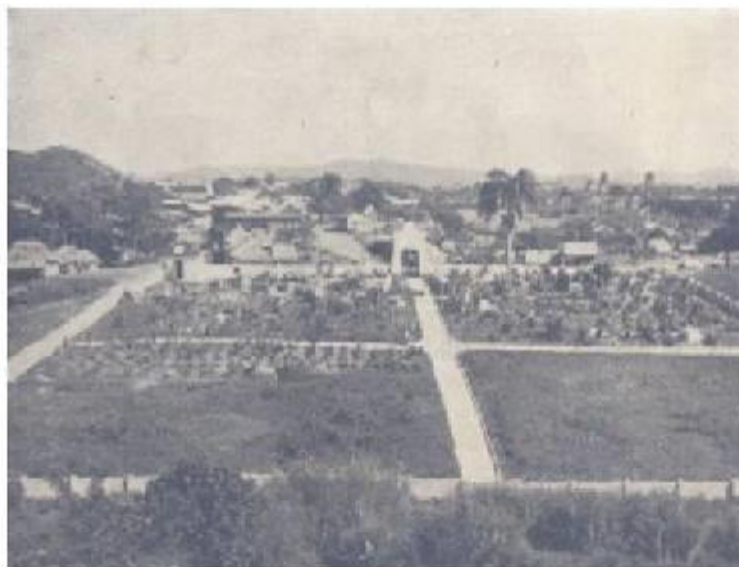
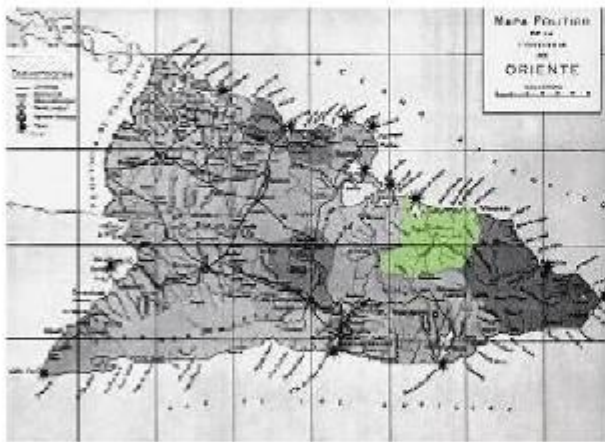
- 5.1 SOLICITUDES Y TRÁMITES
- 5.2 APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA
- 5.3 COMISIÓN DE CONSULTA Y APROBACIÓN DE INVERSIONES
- 5.4 CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

## **CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS**

- 6.1 PLANO DE UBICACIÓN GENERAL
- 6.2 PLANOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- 6.3 PLANOS DE REGULACIÓN
- 6.4 PLANOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN
- 6.5 PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES
- 6.6 TABLAS DE INTERVENCIÓN URBANA
- 6.7 TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.
- 6.8 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.
- 6.9 TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS. 6.10 ESTRUCTURA DE LA MANZANA
- 6.11 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- 
- 6.12 MORFOLOGÍA URBANA**
  - 6.13 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**
  - 6.14 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**
  - 6.15 VÍAS PÚBLICAS**
  - 6.16 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS**

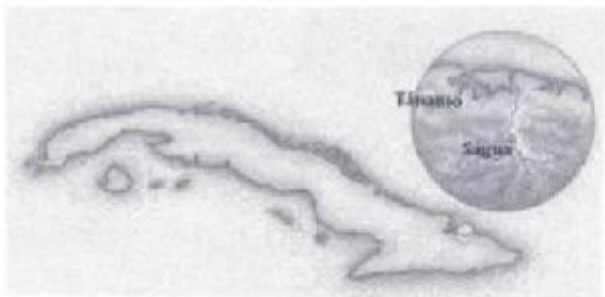
# ANTECEDENTES HISTÓRICOS



## Síntesis de los antecedentes históricos y evolución del asentamiento o zona a regular.

Sagua de Tánamo, es un nombre aborigen, que significa tierra entre ríos.

El municipio de Sagua de Tánamo fue evolucionando poco a poco desde que llegó a este lugar el primer colonizador que fue Hilario Frómata y empezó adueñarse de diferentes hatos de tierras como fue el caso de Cananova y Tánamo utilizándolos en la crianza de ganado y extendiendo una vida activa por toda aquella zona con la fundación de nuevos hatos como es el caso de San Andrés el 1 de julio 1775.



En los años 1778 se aparece una segunda colonizadora que fue Doña Manuela Jardines, quien fomentó la vida activa junto a todos sus hijos, primero con esta mano de obra familiar y luego, emplea el trabajo esclavo en la producción. Se adueñó de nuevos hatos como el de Guajenal, Riíto, Juan Díaz, Concepción, los de Peladero,



Piñal, Bazán y La Demajagua, abarcando así todo el término.

Muchos acudían a los bosques del término en busca de las maderas que necesitaban para la construcción de sus viviendas, por la abundancia de maderas de todas clases que había en sus bosques cercanos, luego trajeron a sus familias que les ayudaron en el cultivo de las tierras que eran ferocísimas, con abundante agua, buenos pastos y extensas vegas donde se producían el tabaco y frutos menores suficientes para abastecer a la pequeña población que allí se había establecido.

En 1796 el arzobispo de Santiago de Cuba, Don Joaquín Oses, concedió la autorización para la creación de la parroquia que fue erigida bajo la advocación de la Santísima Trinidad.

Así inició el siglo XIX. En el asiento de la finca de crianza La Demajagua en la cual ya existían algunas casas de guano. Doña Manuela Jardines, cedió entonces una parcela de tierra con tal objeto y lentamente fue surgiendo el poblado. Las primeras casas que se construyeron fueron habitadas por dicha señora y sus hijos.



En 1804 el pueblo contaba ya con una iglesia de embarrado y guano, en esta se enterraban los cadáveres de los vecinos del poblado, verificándose los enterramientos al fondo de la misma iglesia. Luego se construyó un cementerio para el final de la Calle Real.

En el año 1843 la jurisdicción tenía 1026 habitantes, 66 de color y 212 esclavos. El poblado tenía 282 habitantes, 41 casas de guano, cuatro de tejas, iglesia y cuartel. En el año 1850 la población tenía tres calles longitudinales que se nombraban Amistad, Real y Santa Rosalía, y una transversal, la de la Santísima Trinidad. Distribuidas por estas calles había ocho casas de mampostería, diecinueve de tablas, embarrado y tejas, dos de tablas y guano y quince de embarrado y guano. Entre estas casa sobresalía la magnífica construcción del Cuartel Amarillo, de mampostería y tejas, edificado en 1846.

El cubano Tomás Cecilio Jardines, cedió una parcela de tierra para el cementerio actual. Las obras de esta construcción, adjudicadas al maestro albañil doctor Francisco Estol, fueron inauguradas con toda solemnidad en 1862.



se habían elevado a 264 pertenecientes a 45 personas.

El municipio contaba con dos escuelas y existía, además, una privada. Con el paso de los años se inauguró el alumbrado publico que instaló Felipe Server, poseía suficiente agua potable, contaba con campos deportivos, clínicas, teatros, tiendas comerciales, restaurantes, bodegas y una farmacia. Existían además varios centros de recreo y de cultura.



Terminada la guerra de los Diez Años se crea el municipio de Sagua de Tánamo. Que para aquella fecha tenía 5294 habitantes, de ellos 2864 blancos, 23 70 de color libres y 60 esclavos. Las haciendas de crianzas solo eran diez, pero las vegas



La fuente de riqueza que poseía Sagua de Tánamo era la agricultura. El cultivo que más predominaba era la caña de azúcar; seguido del café, plátanos, tabacos y frutos menores, existían dificultades con la comunicación que no permitía el traslado de estos productos por las carreteras pues estaban en mal estado y eran intransitables. En los bosques se extraían las maderas y de las montañas el cromo.



Es obvio que esto generó en los primeros siglos una arquitectura eminentemente vernácula en que los constructores anónimos utilizaron materiales naturales para la construcción de sus casas y otras instituciones comerciales que necesitaban para la supervivencia. Muchas de estas viviendas fueron remodeladas con nuevos estilos en el siglo XX, otras perecieron con el incendio provocado por la toma de Sagua en 1958 por los rebeldes. Por ello se hizo imposible el estudio de estas obras de las

que no quedan ni siquiera testimonios, gráficos, planos o fotografías.



Imágenes de este hecho histórico:  
***Incendio provocado por la toma de Sagua en 1958 por los rebeldes.***



Al triunfo de la revolución el asentamiento se incorpora a una nueva etapa de progreso, estando integrada a la Región Minera siendo el municipio Mayarí su cabecera, desde el inicio de esta transformación social se aprecian los cambios en la nueva arquitectura predominando el sistema tradicional para obras sociales, viviendas y edificios multifamiliares, naciendo nuevos barrios residenciales; sin embargo la construcción de redes técnicas, fundamentalmente el alcantarillado estuvieron limitadas.



Con la nueva división político-administrativa del país en el año 1976, se desintegra la Región Minera y surgen cambios en la forma de actuación como municipio, pues cuenta con un fuerte potencial agrícola como es el café, vinculándose a territorios vecinos del Sur del municipio, ordenado en 14 consejos populares de los cuales 1 urbano, 4 mixtos y 9 rurales.



**Diversas visiones de la zona a través del criterio de investigadores e historiadores de la ciudad, otros especialistas interesados en el tema, líderes formales e informales del territorio, etc.**

Lic. María Caridad Cisnero: Vicepresidenta del Consejo de la Administración Municipal y Presidenta de la Delegación Municipal de Patrimonio; hizo valoración importante de la existencia de este documento para el territorio, pues se puede conocer: ¿Qué, cómo y dónde se pueden hacer?, las cosas bien. Se aprecia la relación de este documento de regulaciones con los usos, estructura y morfología propuestos por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, abordándose diferentes grados de detalles (general, urbanístico, arquitectónico, constructivo), además se refirió que se tienen en cuenta lo que existe y lo que se propone para regular, para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables; dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo. Afirmó que es un instrumento indispensable para la toma de decisiones del gobierno en el municipio.

Lic. Gerardo Muñoz: El Historiador de la Ciudad, expuso la significación de las regulaciones urbanas en aras de recuperar en los diferentes actores y pobladores los valores en el respeto de la cultura histórica, arquitectónica, ambiental y urbanística del municipio; así como mantener actualizado el conocimiento para realizar una adecuada toma de decisiones a la hora de intervenir tanto en el Conjunto Histórico Urbano Sagua de Tánamo, como en todo el territorio.

Ing. Juan Miranda Molina: Representante del CITMA, Sagua de Tánamo, mostró gran interés por la adecuada elaboración del documento, colaborando desinteresadamente dando sugerencias y recomendaciones como cuidar el medio ambiente, además prestó documentos que sirven para la elaboración de las regulaciones, que dejará bien definido el Modelo de Ciudad o de Territorio que deseamos preservar o pretendemos

alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establecen los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano.

### **Resumen de los resultados del taller que se realizó para la elaboración o perfeccionamiento de las Regulaciones.**

de las regulaciones como instrumento legal para hacerlas más aplicables con posterioridad. Además se logró:

1. Dominio del objetivo y que significado tienen las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, así como la definición que dejarán acerca del Modelo de Ciudad o de Territorio que se desea preservar o pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establecen los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano.
2. Dominio acerca de que la modalidad de los talleres participativos no debe limitarse al proceso inicial de trabajo para la elaboración de las regulaciones, sino extenderse a toda su elaboración, incluida su aprobación e implementación, teniendo en cuenta que el trabajo participativo debe ser sistemático pues la ciudad debe incluir el conjunto de políticas dentro de un sistema. Las regulaciones, en la medida de las posibilidades, debe contar con el beneplácito y debate de todos, para hacerlas más aplicables con posterioridad.

### **LAS REGULACIONES Y EL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO.**

En 1988 fue elaborado el Esquema de Desarrollo Urbano del asentamiento Sagua de Tánamo hasta el año 2000, en el cual se

- El abasto de agua.
- La evacuación y tratamiento a los residuales líquidos y sólidos.

Se diseñaron los lineamientos de trabajo para el desarrollo de la tarea con la participación sistemática de especialistas e investigadores del municipio, del Grupo Técnico Asesor y los técnicos de la DMPF, teniendo en cuenta la responsabilidad individual y colectiva, el consentimiento en el debate de todos para lograr una adecuada elaboración e implementación definía que la población alcanzaría para esa fecha la cifra de 20 318 habitantes, en este último año se elaboró el Plan General de Ordenamiento Urbano y fue presentado a la Asamblea Municipal del Poder Popular el 12 de Octubre de 2003 y aprobado mediante el Acuerdo No 49 de la V Sesión Ordinaria del XI Período de Mandato. En el mismo se analizan los aspectos críticos, se elaboran estrategias a los problemas del presente, se fortalece la cooperación horizontal y vertical y su influencia en las políticas y planes del proceso inversionista en la dirección de los cambios necesarios, al elevar el nivel de comprensión y compromiso a la acción por parte de la población, instituciones y gobierno, proponiendo una ciudad pensada, atractiva y funcional, que permita a sus ciudadanos satisfacer sus necesidades materiales y espirituales dentro de un entorno natural sano y limpio. De igual manera los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalles realizados están directamente relacionados con la gestión del proceso inversionista.

A partir del período especial las premisas y perspectivas del esquema sufren modificaciones sustanciales. El proceso inversionista sufre importantes restricciones en todos los aspectos que introducen modificaciones a la estrategia de la ciudad.

Entre tanto se mantienen como problemas más críticos:

- Déficit de área para el crecimiento habitacional.
- El deterioro de zonas de viviendas.
- La red vial y el drenaje pluvial.
- El transporte público.

- Los servicios.
- La urbanización.

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

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

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

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



# CAPÍTULO NO. 1

CAPÍTULO 1: DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO.

## **1.1 SECCIÓN PRIMERA. DERROTERO DEL ASENTAMIENTO URBANO. DERROTEROS DE LOS ISLOTES QUE CONFORMAN LA CIUDAD DE TERCER ORDEN SAGUA DE TÁNAMO.**

Islotes "Sagua - Bazán".

Partiendo de la intersección que forman la carretera Sagua - Mayarí y la entrada a la bomba de gasolina en su extremo oeste (pto. 1 X= 664440, Y= 216250), tomamos con rumbo noreste por el camino que se encuentra al noroeste de la base de ómnibus, a los 280 m llegamos hasta el puesto de mando de educación (pto 2 X= 664690, Y= 216370), tomamos izquierda con rumbo noroeste por el camino 360m hasta llegar a la vivienda de Pedro García González (pto 3 X= 664 425, Y= 216600), seguimos con rumbo noreste por el limite del patio de dicha vivienda 50m hasta llegar al extremo noreste del mismo (pto 4 X= 664460, Y= 216630), continuamos con rumbo sureste bordeando una laguna 130m por su limite sur hasta llegar al borde oeste del río Sagua (pto 5 X= 664580, Y= 216580) y el fondo de la vivienda de Modesto Mayan Roque, tomamos con rumbo sureste por todo el borde oeste y sur del río Sagua 330m hasta llegar al fondo del patio de la casa de Manuel Fernández que colinda con el río Sagua (pto 6 X= 664850, Y= 216420), seguimos por el camino con rumbo suroeste y el limite de la base de ómnibus por el sureste 340 m hasta llegar a la esquina de una cerca de cardona, a 100m de la carretera Sagua -Mayarí que es el fondo del patio de la vivienda de Diolis Rodríguez Mena (pto 7 X = 664610, Y= 216180), continuamos con rumbo sureste bordeando todo el fondo de los patios de las viviendas que tienen el frente a la carretera Sagua - Mayarí 190m hasta llegar al extremo noreste de la finca propiedad de Armando Fernández Arderí (pto8 X= 664740, Y= 216040), tomamos con rumbo suroeste 70m hasta llegar al fondo de los patios de las viviendas que tienen el frente a la carretera Sagua -

Mayarí (pto9 X= 664710, Y= 215970), seguimos con rumbo sureste 180m hasta llegar al borde del arroyo (pto 10 X= 664800, Y= 215830), continuamos con rumbo suroeste por todo el borde del arroyo 50m hasta interceptar la carretera Sagua - Mayarí (pto11 X= 664770, Y= 215800), seguimos con rumbo sureste por todo el borde este de la carretera 170m hasta llegar a la curva frente al obelisco (pto12 X= 664870, Y= 215660), tomamos con rumbo sureste por el borde norte de la carretera 100m hasta llegar al extremo oeste del parqueo frente al Motel los Pasos (pto13 X= 664960, Y= 215640), continuamos con rumbo noroeste por el acceso a la izquierda del almacén del Motel 130m hasta llegar al fondo de las cabañas y un camino vecinal (pto 14 X= 664940, Y= 215760), seguimos con rumbo noreste por el fondo de las cabañas y un vial existente 80m hasta llegar al extremo noreste de la instalación (pto 15 X= 665010, Y= 215770), tomamos con rumbo sureste bordeando el limite este del Motel 160m hasta interceptar la carretera Sagua -Mayarí (pto16 X= 665030, Y= 215610), continuamos con rumbo sureste por todo el borde de la carretera Sagua - Mayarí 220m hasta llegar al fondo de la vivienda de Lilia Mafút Pérez (pto 17 X= 665140, Y= 215420), seguimos con rumbo sureste por todo el fondo de las viviendas que tienen el frente hacia la calle Los Maceo o carretera Sagua - Mayarí 370m hasta llegar al fondo de la vivienda de Luis Miranda Montes de Oca (pto 18 X= 665390, Y= 215160), tomamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas 130m hasta llegar al límite de la vivienda de Lourdes María Besada Sánchez (Cuca) (pto 19 X= 665510, Y= 215220), continuamos con rumbo sureste 120m hasta llegar a la esquina de la vivienda de Merledín Romero González (pto20 X= 665600, Y= 215140), seguimos con rumbo noreste por toda la cerca norte del Estadio de pelota José Abreu 310m hasta llegar a la esquina de la vivienda de Inalvis Díaz García, al este de la calle La Margarita (pto21 X= 665860, Y= 215270), tomamos con rumbo sureste por el fondo

de las viviendas con el frente a la calle La Margarita 70m hasta el fondo del patio de vivienda con el frente a la calle Mejías (pto22 X= 665890, Y= 215220), continuamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Mejías 70m hasta la esquina de una construcción (pto23 X= 665950, Y= 215240), seguimos al noreste por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Bartolomé García 80m hasta la vivienda de Mirna García (pto24 X= 665960, Y= 215320), tomamos con rumbo noreste 70m hasta las márgenes del río Sagua (pto25 X= 665970, Y= 215430), continuamos por dichas márgenes con rumbo noreste 90m hasta la intercepción de canal con el río Sagua (pto26 X= 665990, Y= 215510), seguimos por este canal con rumbo sureste 220m hasta llegar a la calle prolongación de Pérez Andrés (pto27 X= 666220, Y= 215470), tomamos con rumbo noreste 60m (pto28 X= 666230, Y= 215520), continuamos con rumbo sureste por el trillo 90m hasta intersección de trillos (pto29 X= 666320, Y= 215510), seguimos con rumbo sureste 230m hasta llegar a los límites de la vivienda de Alfredo Méndez, que tiene el frente a la carretera Sagua - Moa o finales de la calle Los Maceo (pto30 X= 666330, Y= 215470), tomamos con rumbo suroeste cruzando dicha carretera hasta la esquina de la vivienda que tiene un garaje en los bajos a 50m de la anterior vivienda y que su frente colinda también con la carretera Sagua - Moa (pto31 X= 666450, Y= 215330), continuamos con rumbo suroeste por el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle General Rabí 70m hasta el fondo de la casa # 29 (pto32 X= 666420, Y= 215270), seguimos con rumbo suroeste 200m siempre por el fondo de las viviendas con el frente a la calle General Rabí hasta el fondo de la vivienda # 49 (pto 33 X= 666310, Y= 215110), tomamos con rumbo suroeste 150m hasta el fondo de la vivienda # 91 (pto 34 X= 666240, Y= 214980), continuamos con rumbo sureste 80m por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Prolongación de Carlos M. Céspedes hasta el fondo de la casa # 43

(pto 35 X= 666340, Y= 214900), seguimos con rumbo suroeste bordeando el lado la este de dicha vivienda 20m hasta interceptar la cerca de cardona en el lado opuesto de la calle Carlos M. Céspedes (pto 36 X= 666330, Y= 214880), tomamos por esta cerca de cardona en dirección noroeste 120m hasta llegar al lateral este de la vivienda biplanta que hace esquina con la calle General Rabí (pto 37 X= 666220, Y= 214940), continuamos con rumbo suroeste 160m por toda la cerca que limita a la calle General Rabí y un campo labrado hasta la casa # 115, (pto 38 X= 666150, Y= 214810), aquí giramos al este por toda la cerca de cardona y seguimos 240m hasta interceptar un camino que se dirige al río Sagua (pto 39 X= 666390, Y= 214820), tomamos con rumbo suroeste 130m hasta la esquina del campo labrado (pto 40 X= 666300, Y= 214740), continuamos con rumbo noroeste 20m hasta el límite noreste del Centro de Formación de Atletas de Base "Mariano Mestre Serrano" (pto 41 X= 666290, Y= 214740), seguimos con rumbo suroeste por todo el límite este de dicho centro 70m hasta llegar al límite sur del mismo (pto 42 X= 666240, Y= 214680), tomamos con rumbo noroeste 20m hasta la parte posterior de la garita del CVP (pto 43 X= 666220, Y= 214680), continuamos con rumbo suroeste por todo el fondo de las viviendas 100m hasta llegar a los límites de la vivienda propiedad de Mario Leyva, prolongación de calle K # 5 (pto 44 X= 666190, Y= 214600), seguimos con rumbo noroeste 30m por el lateral de las viviendas (pto 45 X= 666160, Y= 214600), tomamos con rumbo suroeste 110m hasta el fondo de las viviendas (pto 46 X= 666120, Y= 214500), continuamos con rumbo sureste 30m hasta la esquina sureste de las viviendas (pto 47 X= 666150, Y= 214480), seguimos con rumbo suroeste por todo el límite de los patios de las viviendas con el frente hacia la calle K 210m hasta llegar a la intersección con camino que va hacia el pozo de agua en dirección al río Sagua (pto 48 X= 666050, Y= 214290), tomamos con rumbo suroeste 300m hasta llegar donde

comienza el puente que va hacia El Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal (pto 49 X= 665870, Y= 214060), continuamos con rumbo noroeste 50m hasta la intersección de la carretera a la Plazuela, la que va para El Jobo y la calle Ángel Pupo (pto 50 X= 665850, Y= 214070), seguimos con rumbo norte por el faldeo de la elevación que esta al oeste del Parqueo de Autos Privados de la terminal 90m hasta llegar al fondo de la vivienda que se encuentra en la elevación directamente frente a la Estación de la PNR (pto 51 X= 665850, Y= 214160), tomamos con rumbo noreste 30m hasta interceptar la calle Ángel Pupo (pto 52 X= 665870, Y= 214180), continuamos con rumbo noreste 150m por todo el borde oeste de la calle Ángel Pupo hasta llegar a la curva de dicha calle (pto 53 X= 665870, Y= 214320), seguimos con rumbo noroeste 120m por el mismo borde hasta llegar al límite sur de la vivienda # 124 (pto 54 X= 665850, Y = 214440), tomamos con rumbo suroeste por el límite sur de esta vivienda 50m hasta llegar al antiguo camino (pto 55 X= 665800, Y= 214430), continuamos con rumbo noroeste 55m hasta llegar a la esquina del Agromercado Estatal # 5 y la calle Subida Acueducto (pto 56 X= 665780, Y= 214480), seguimos con rumbo noroeste 220m por toda la calle Subida Acueducto hasta la inflexión de la misma (pto 57 X= 665560, Y= 214510), tomamos con rumbo norte por el fondo de las viviendas que se encuentran al oeste de la calle Prolongación Subida Acueducto 140m hasta llegar a la inflexión de dicha calle (pto 58 X= 665560, Y= 214650), continuamos con rumbo noroeste 60m por el mismo camino o calle hasta el final del mismo (pto 59 X= 665520, Y= 214690), seguimos con rumbo noroeste 50m pasando por el límite sur de la vivienda que esta en lo alto de la elevación y tiene una antena alta en el techo, hasta llegar al límite noroeste de dicha vivienda (pto 60 X= 665480, Y= 214700), tomamos con rumbo noroeste 270m hasta llegar al sur del transformador grande que esta al fondo de la calle Entrada La Demajagua (pto 61 X= 665350, Y= 214930), continuamos con rumbo

noroeste 430m por todo el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle Prolongación Entrada la Demajagua, cruza el arroyo hasta llegar a la intersección de los 4 caminos (pto 62 X= 664950, Y= 215020), seguimos con rumbo noreste pasando por el lateral oeste del Consultorio del Médico y de la Escuela Primaria, por el fondo de las viviendas con el frente al camino (Prolongación Entrada Al Monumento), 130m hasta llegar al límite oeste de la vivienda de Idalmis Ramírez (pto 63 X= 664970, Y= 215150), tomamos con rumbo noroeste por un camino lateral que sube la elevación 120m hasta llegar al extremo oeste de la vivienda de Osmaida Lovaina (pto 64 X= 664930, Y= 215260), continuamos con rumbo noroeste 230m hasta llegar al lindero existente (pto 65 X= 664690, Y= 215280), seguimos con rumbo noroeste 40m por el lindero hasta llegar al límite de un campo sembrado de pasto (pto 66 X= 664710, Y= 215320), tomamos con rumbo norte por el límite de dicho campo 100m hasta llegar al límite noreste (pto 67 X= 664700, Y= 215410), continuamos con rumbo suroeste 100m por el lindero norte del campo hasta su vértice noroeste (pto 68 X= 664600, Y= 215400), seguimos con rumbo suroeste por el lindero oeste de la referida propiedad hasta su vértice suroeste (pto 69 X= 664590, Y= 215350), tomamos con rumbo noroeste 150m hasta el límite de los patios de 3 viviendas (pto 70 X= 664450, Y= 215370), continuamos con rumbo noroeste 280m hasta llegar al vértice sur del antiguo Polígono de Instrucción, hoy área de construcción de viviendas de Bazán (pto 71 X= 664290, Y= 215610), seguimos con rumbo noroeste 350m por todo el fondo de las viviendas construidas al suroeste del antiguo Polígono de Instrucción hasta llegar a camino en Y y antiguo vértice oeste del Polígono (pto 72 X= 664000, Y= 215800), tomamos con rumbo noreste por el camino que va a Bazán 200m hasta llegar a la primera vivienda a la izquierda del camino (pto 73 X= 664170, Y= 215910), continuamos con rumbo noroeste pasando por el límite este de los Talleres de la



Empresa Provincial de Acopio 360m hasta llegar a la última vivienda en el extremo oeste de la antigua arenera (pto 74 X= 664090, Y= 216260), seguimos con rumbo sureste 50m bordeando estas últimas viviendas siempre por el límite de la antigua arenera (pto 75 X= 664140, Y= 216250), tomamos con rumbo sureste 100m siempre por el mismo lindero hasta llegar al acceso sur hacia la arenera (pto 76 X= 664190, Y= 216160), continuamos con rumbo noreste 110m por todo el lindero al sur de la antigua arenera (pto 77 X= 664280, Y= 216220), seguimos con rumbo sureste 145m por el lindero sur de la arenera (pto 78 X= 664420, Y= 216180), y a continuación tomamos con rumbo noreste 70m en dirección a la intersección de la carretera Sagua \_ Mayarí y la bomba de gasolina en su extremo oeste que constituye el punto 1 de este derrotero.

Islotes "El Jobo - Zabala".

Partiendo desde donde comienza el puente grande que comunica a Sagua de Tánamo con el Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal (pto. 1 X= 665870, Y= 214060), tomamos por el borde noreste de dicho puente con rumbo sureste en dirección al Jobo 350 m hasta llegar al extremo suroeste de los límites de los Almacenes Universales (pto. 2 X= 666150, Y= 213850), seguimos con rumbo noreste por el lindero suroeste de dichos límites avanzando por la calle Pasaje E 222 m hasta llegar al borde del barranco del Río Sagua (pto. 3 X= 666330, Y= 213980), Continuamos por el borde de dicho barranco 106 m hasta llegar donde el río hace una curva hacia la izquierda (pto. 4 X= 666410, Y= 214050) tomamos con rumbo noreste siempre por el borde del barranco 164 m hasta llegar a la siguiente inflexión del río a la izquierda (pto. 5 X= 666150, Y= 214180), seguimos con rumbo noreste continuando por el borde del barranco 224 m hasta llegar directamente frente a la estación de bombeo del Jobo (pto. 6 X= 666610, Y= 214380), continuamos con rumbo noreste 51 m en

dirección al extremo norte de la referida estación de bombeo y el borde oeste del camino que conduce a Zabala (pto. 7 X= 666660, Y= 214390), tomamos con rumbo noreste 206 m por todo el borde oeste de dicho camino siempre en dirección a Zabala hasta la inflexión del mismo a la derecha (pto. 8 X= 666760, Y= 214570), continuamos con rumbo noreste por el mismo límite y dirección 151 m hasta llegar a la siguiente inflexión del camino a la izquierda (pto. 9 X= 666910, Y= 214590), tomamos con rumbo noreste por el camino 81 m hasta la siguiente inflexión a la izquierda (pto. 10 X= 666950, Y= 214660), seguimos con rumbo noreste por el camino 244 m hasta la próxima inflexión a la izquierda (pto. 11 X= 667030, Y= 214890), continuamos con rumbo norte por el camino 190 m en dirección a Zabala hasta llegar a la siguiente inflexión a la izquierda (pto. 12 X= 667040, Y= 215080), tomamos con rumbo noroeste por el camino 120 m hasta llegar a la intersección con la carretera Sagua - Moa (pto. 13 X= 667030, Y= 215200), seguimos con rumbo noreste 22 m en dirección al fondo de la vivienda □ 1 que tiene el frente a la calle 1ra (pto. 14 X= 667050, Y= 215210), continuamos con rumbo noroeste por el fondo de estas viviendas 120 m hasta el frente de la vivienda de Antonio Romero en la calle Pasaje 6 (pto. 15 X= 667040, Y= 215330), tomamos con rumbo noroeste 71 m por esta calle (callejón), hasta llegar al límite norte de la vivienda □ 10 A (pto. 16 X= 667030, Y= 215400), seguimos con rumbo noreste 50 m por el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle Prolongación de Pasaje 6 hasta la vivienda □ 7 que tiene el frente a la calle A (pto. 17 X= 667090, Y= 215450), continuamos con rumbo noroeste 42 m por el fondo de las viviendas hasta la casa □ 6 que tiene el frente a la calle Pasaje 7 (pto. 18 X= 667060, Y= 215480), tomamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas con el frente a esta calle 78 m hasta el fondo de la vivienda □ 15 en la calle A (pto. 19 X= 667120, Y= 215530), seguimos con rumbo suroeste 51 m por la calle A hasta un lindero existente (pto. 20

X= 667110, Y= 215480), continuamos con rumbo noroeste por este lindero 45 m hasta llegar al fondo y límite norte de la vivienda □ 18 A que está frente a la escuela primaria Rafael García Quevedo (pto. 21 X= 667150, Y= 215500), tomamos con rumbo sureste 150 m hasta llegar a Prolongación de calle 1ra (pto. 22 X= 667240, Y= 215380), seguimos con rumbo suroeste 250 m por el fondo de las viviendas con el frente a la calle 1ra hasta interceptar la carretera Sagua - Moa (pto. 23 X= 667090, Y= 215180), continuamos con rumbo sureste por esta carretera 302 m hasta llegar al límite oeste de la propiedad de Héctor Basa (pto. 24 X= 667340, Y= 215010), tomamos con rumbo noreste 103 m por el límite de esta propiedad hasta interceptar una cerca (pto. 25 X= 667430, Y= 215060), seguimos con rumbo noroeste por la cerca que delimita el área de la Emisora " Ecos de Sagua" 36 m hasta llegar al extremo noroeste y esquina de cerca (pto. 26 X= 667410, Y= 215090), continuamos con rumbo noreste 152 m por la cerca hasta el vértice norte (pto. 27 X= 667550, Y= 215150), tomamos con rumbo sureste 108 m por la cerca hasta interceptar la carretera que va a Juan Díaz (pto. 28 X= 667650, Y= 215110), seguimos con rumbo sureste por el borde oeste de esta carretera 158 m hasta llegar a la intersección de las carreteras Sagua - Moa y la que va a Juan Díaz (pto. 29 X= 667700, Y= 214960), continuamos con rumbo noreste 132 m hasta la intersección de las carreteras Jobo - Moa y Sagua - Moa (pto. 30 X= 667830, Y= 214980), tomamos con rumbo sureste a campo traviesa 186 m hasta llegar al límite oeste de la escuela primaria Juan Manuel González, que tiene su frente al camino o calle Pasaje 5 (pto. 31 X= 667980, Y= 214870), seguimos con rumbo suroeste 358 m por este camino o calle hasta interceptar lindero (pto. 32 X= 667690, Y= 214660), continuamos con rumbo sureste por este lindero 71 m hasta llegar al límite de parcela (pto. 33 X= 667740, Y= 214610), tomamos con rumbo suroeste 112 m hasta llegar al camino que va al sur (pto. 34 X= 667640, Y= 214560),

seguimos con rumbo sureste por el camino 322 m hasta llegar al límite sureste del Batey Zabala (pto. 35 X= 667800, Y= 214280), continuamos con rumbo suroeste 313 m por todo el límite sureste de la parcela hasta llegar a la esquina de una cerca (pto. 36 X= 667520, Y= 214140), tomamos con rumbo noroeste 63 m hasta el vértice este de una parcela de autoconsumo (pto. 37 X= 667460, Y= 214160), seguimos con rumbo suroeste 45 m hasta el vértice sur de dicha parcela (pto. 38 X= 667440, Y= 214120), continuamos con rumbo noroeste 155 m por todo el límite sur de la parcela y luego en línea recta hasta interceptar un camino que se dirige al barrio nuevo del Jobo (conocido como Los Chivos), (pto. 39 X= 667290, Y= 214160), tomamos con rumbo sur 150 m por este camino cruzando un portón de una parcela particular hasta el vértice sur del barrio nuevo (pto. 40 X= 667300, Y= 214010), seguimos con rumbo sureste por todo el fondo de las viviendas con el frente a la calle 8va 199 m hasta el fondo de la vivienda que está en el alto (pto. 41 X= 667360, Y= 213820), continuamos con rumbo suroeste 71 m hasta interceptar el camino que sube (pto. 42 X= 667350, Y= 213750), tomamos con rumbo noroeste 250 m por el camino bajando la pendiente hasta llegar al faldeo de la elevación a la izquierda (pto. 43 X= 667100, Y= 213760), seguimos con rumbo sur 300 m por todo el faldeo y el límite este del área de construcción de viviendas hasta el vértice sur del mismo (pto. 44 X= 667100, Y= 213460), continuamos con rumbo suroeste 86 m por una cerca mixta hasta llegar a la inflexión a la izquierda (pto. 45 X= 667050, Y= 213390), tomamos con rumbo sur 73 m por toda la cerca hasta interceptar el camino que va a Castro (pto. 46 X= 667070, Y= 213320), seguimos con rumbo sureste 63 m por el camino que conduce a Castro hasta la inflexión del mismo a la derecha (pto. 47 X= 667130, Y= 213300), continuamos con rumbo sureste por este mismo camino 92 m hasta unas cerca de la derecha (pto. 48 X= 667160, Y= 213240), tomamos con rumbo suroeste cruzando el

camino y siguiendo la mencionada cerca 42 m hasta inflexión de la cerca de la derecha (pto. 49 X= 667130, Y= 213210), seguimos con rumbo noroeste 72 m por la cerca hasta llegar al borde inferior del barranco (pto. 50 X= 667090, Y= 213270), continuamos con rumbo noroeste por todo el borde del barranco y luego en línea recta por una cerca mixta 202 m hasta llegar a la inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 51 X= 666890, Y= 213300), tomamos con rumbo noroeste 132 m por toda la cerca hasta interceptar el camino que conduce al Río Sagua (pto. 52 X= 666760, Y= 213320), seguimos con rumbo noroeste 182 m por este camino hasta llegar a la carretera Sagua - Moa (pto. 53 X= 666730, Y= 213500), continuamos con rumbo este 170 m por el borde sur de dicha carretera hasta llegar a la curva a la derecha (pto. 54 X= 666560, Y= 213500), tomamos con rumbo noroeste 250 m por todo el borde suroeste de la carretera hasta llegar al tanque de agua al lado de la misma (pto. 55 X= 666360, Y= 213650), seguimos con rumbo este 102 m por el límite del taller de Comunales hasta su vértice sur (pto. 56 X= 666260, Y= 213630), continuamos con rumbo noroeste 90 m por el mismo límite hasta el vértice suroeste de la instalación (pto. 57 X= 666170, Y= 213640), tomamos con rumbo noroeste siguiendo el mismo límite 177 m hasta el vértice noroeste (pto. 58 X= 666050, Y= 213770), seguimos con rumbo noreste 94 m a la izquierda de las viviendas hasta la carretera Sagua - Moa (pto. 59 X= 666100, Y= 213850), continuamos con rumbo noroeste por el borde suroeste de la carretera 291 m, cruzamos el puente y llegamos al comienzo del mismo en su vértice sur (pto. 60 X= 665880, Y= 214040), tomamos con rumbo noreste 8 m cruzando el vial hasta el vértice norte del comienzo del puente al sur de la Terminal Intermunicipal y punto inicial de este derrotero (pto. 1 X= 665870, Y= 214060).

Islote "La Plazuela"

Partiendo de la intersección de las carreteras a Calabaza y la que va para el Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal de Sagua (pto. 1 X= 665870, Y= 214060), tomamos con rumbo sur en dirección a la Plazuela 122 m por todo el borde este de dicha carretera hasta llegar a la primera curva a la derecha (pto. 2 X= 665850, Y= 213940), seguimos con rumbo suroeste en la misma dirección y por el mismo borde 388 m hasta llegar a la siguiente curva de la carretera a la izquierda (pto. 3 X= 665530, Y= 213720), continuamos con rumbo suroeste 153 m hasta la siguiente curva a la izquierda (pto. 4 X= 665450, Y= 213590), tomamos con rumbo suroeste 58 m hasta llegar al vértice noroeste de la propiedad de Enrique López (pto. 5 X= 665420, Y= 213540), seguimos con rumbo sureste 28 m por el límite norte de esta propiedad hasta su vértice noreste (pto. 6 X= 665440, Y= 213520), continuamos con rumbo suroeste por el límite este de dicha propiedad 104 m hasta su vértice sureste (pto. 7 X= 665410, Y= 213420), tomamos con rumbo noroeste 32 m por el límite sur de la propiedad hasta llegar a la carretera Sagua - Calabaza (pto. 8 X= 665380, Y= 213430), seguimos con rumbo suroeste 130 m hasta interceptar el límite con la propiedad de Jorge Leyva (pto. 9 X= 665330, Y= 213310), continuamos con rumbo sureste 41 m por el límite de dicha propiedad hasta su siguiente vértice (pto. 10 X= 665340, Y= 213270), tomamos con rumbo sureste 58 m hasta el próximo vértice de dicha propiedad (pto. 11 X= 665390, Y= 213240), seguimos con rumbo noreste 45 m hasta el siguiente vértice (pto. 12 X= 665410, Y= 213280), continuamos al noreste 90 m hasta el próximo vértice (pto. 13 X= 665500, Y= 213290), tomamos con rumbo sureste 36 m hasta el vértice oeste de esta propiedad (pto. 14 X= 665520, Y= 213260), seguimos con rumbo suroeste 45 m hasta el próximo vértice (pto. 15 X= 665500, Y= 213220), continuamos al sur 41 m hasta interceptar la parcela vecina (pto. 16 X= 665510, Y= 213180), tomamos con rumbo sur por el límite este de dicha parcela 54 m hasta interceptar una cerca

(pto. 17 X= 665490, Y= 213130), seguimos al este 81 m hasta esquina de cercas (pto. 18 X= 665570, Y= 213120), continuamos al sur 41 m hasta interceptar otra cerca (pto. 19 X= 665580, Y= 213080), tomamos con rumbo este 230 m por el límite de parcela hasta llegar al Río Sagua (pto. 20 X= 665810, Y= 213070), seguimos con rumbo sureste por la margen del Río Sagua 124 m hasta llegar a la curva del río a la derecha (pto. 21 X= 665840, Y= 212950), continuamos al suroeste 71 m siguiendo dicho margen hasta intersección con cerca (pto. 22 X= 665830, Y= 212880), tomamos con rumbo suroeste 133 m hasta curva del río a la derecha (pto. 23 X= 665800, Y= 212750), seguimos con rumbo suroeste 128 m por la margen del Río Sagua hasta interceptar una cerca (pto. 24 X= 665700, Y= 212670), continuamos al oeste 120 m hasta el vértice oeste de un terreno ocioso (pto. 25 X= 665580, Y= 212670), tomamos con rumbo suroeste 89 m bordeando el límite oeste del terreno ocioso hasta inflexión de la cerca a la derecha (pto. 26 X= 665540, Y= 212590), seguimos con rumbo suroeste 153 m por la cerca hasta llegar a la siguiente inflexión de la misma a la izquierda (pto. 27 X= 665410, Y= 212510), continuamos al suroeste 108 m siguiendo la cerca hasta la siguiente esquina (pto. 28 X= 665350, Y= 212420), tomamos con rumbo sureste 22 m hasta interceptar el Río Miguel (pto. 29 X= 665360, Y= 212400), seguimos al suroeste 132 m por el borde del Río Miguel hasta la curva del mismo a la izquierda (pto. 30 X= 665340, Y= 212270), continuamos al sureste 28 m por el borde del río hasta llegar a esquina de cerca (pto. 31 X= 665360, Y= 212250), tomamos con rumbo suroeste 51 m hasta inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 32 X= 665310, Y= 212240), seguimos al suroeste 45 m próxima inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 33 X= 665290, Y= 212200), continuamos con rumbo sureste 92 m hasta inflexión de la cerca a la derecha (pto. 34 X= 665310, Y= 212110), tomamos al suroeste otros 92 m hasta interceptar otra cerca (pto. 35 X= 665240, Y= 212050),

seguimos con rumbo oeste 100 m hasta llegar a intersección de cercas en T (pto. 36 X= 665140, Y= 212040), continuamos al suroeste 98 m hasta interceptar la carretera Sagua - Calabaza (pto. 37 X= 665060, Y= 211990), tomamos con rumbo suroeste 206 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la curva a la derecha (pto. 38 X= 665010, Y= 211790), seguimos con rumbo suroeste 58 m continuando por el borde oeste de la carretera hasta la siguiente curva a la derecha (pto. 39 X= 664960, Y= 211760), continuamos al este 211 m por el mismo límite hasta la curva de la carretera a la izquierda (pto. 40 X= 664750, Y= 211740), tomamos con rumbo suroeste 51 m por el borde oeste de la carretera hasta llegar a la altura de una cerca de la derecha de dicha carretera (pto. 41 X= 664700, Y= 211730), seguimos con rumbo noroeste 114 m por dicha cerca subiendo la elevación hasta inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 42 X= 664670, Y= 211840), continuamos al noroeste 42 m hasta llegar al vértice sureste de una parcela particular (pto. 43 X= 664640, Y= 211870), tomamos con rumbo noreste por todo el límite este de dicha parcela 73 m hasta llegar a su vértice noreste (pto. 44 X= 664660, Y= 211940), seguimos al noroeste 95 m por todo el límite norte de las parcelas hasta su vértice norte (pto. 45 X= 664570, Y= 211970), continuamos con rumbo suroeste 41 m por lindero existente hasta lindero del bosque (pto. 46 X= 664530, Y= 211960), tomamos con rumbo noroeste 90 m por el lindero del bosque hasta llegar a un trillo (pto. 47 X= 664520, Y= 212050), seguimos al noreste 82 m por el trillo hasta esquina del bosque (pto. 48 X= 664600, Y= 212070), continuamos con rumbo noreste 81 m por lindero del bosque hasta interceptar trillo (pto. 49 X= 664640, Y= 212140), tomamos con rumbo norte 150 m a campo traviesa hasta llegar al vértice sur de un bosquecillo (pto. 50 X= 664630, Y= 212270), seguimos al sureste a campo traviesa 117 m (pto. 51 X= 664740, Y= 212230), continuamos con rumbo norte 200 m hasta interceptar camino vecinal (pto. 52 X= 664730, Y= 212430), tomamos con

rumbo noroeste 151 m entre un campo labrado y un bosque hasta llegar a la esquina noroeste del campo labrado (pto. 53 X= 664710, Y= 212580), seguimos al este por el límite norte del campo labrado 71 m (pto. 54 X= 664780, Y= 212590), continuamos con rumbo noreste 162 m hasta esquina suroeste de un bosquecillo (pto. 55 X= 664840, Y= 212740), tomamos con rumbo noreste 189 m a campo traviesa hasta llegar al este de un árbol aislado (pto. 56 X= 664940, Y= 212900), seguimos al norte 100 m a campo traviesa hasta llegar a la esquina noreste de un bosquecillo (pto. 57 X= 664930, Y= 213000), continuamos con rumbo noroeste 36 m hasta llegar a vértice sur de un bosquecillo (pto. 58 X= 664910, Y= 213030), tomamos con rumbo norte 70 m por el límite oeste del bosquecillo hasta llegar a su vértice o esquina norte (pto. 59 X= 664910, Y= 213100), seguimos al este 61 m atravesando el bosque hasta su límite este, donde comienza el pasto (pto. 60 X= 664970, Y= 213090), continuamos con rumbo sur 41 m por el límite este del bosque hasta su vértice sureste (pto. 61 X= 664980, Y= 213050), tomamos con rumbo este 240m por el límite sur del campo de pasto hasta llegar al borde oeste de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 62 X= 665220, Y= 213040), seguimos al noreste 143m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la curva a la derecha (pto. 63 X= 665250, Y= 213180), continuamos con rumbo noreste por dicho borde 134 m hasta llegar a la siguiente inflexión de la carretera a la izquierda y límite de parcela (pto. 64 X= 665310, Y= 213300), tomamos con rumbo noroeste 63 m por el límite sur de dicha parcela hasta llegar a su vértice suroeste (pto. 65 X= 665250, Y= 213320), seguimos al noreste 51 m por el límite oeste de la parcela hasta su vértice noroeste (pto. 66 X= 665260, Y= 213370), continuamos con rumbo sureste 20 m hasta el vértice noreste de la parcela (pto. 67 X= 665280, Y= 213370), tomamos con rumbo suroeste 20 m hasta el vértice interior (pto. 68 X= 665280, Y= 213350), seguimos al sureste 32 m hasta el siguiente vértice

interior de la referida parcela (pto. 69 X= 665310, Y= 213340), continuamos con rumbo noreste 32 m por el límite que va paralelo a la carretera Sagua - Calabaza a 20 m hasta el siguiente vértice interior de la parcela (pto. 70 X= 665320, Y= 213370), tomamos con rumbo noroeste 70 m por el límite suroeste de la parcela hasta llegar a vértice de la misma y esquina de bosque (pto. 71 X= 665260, Y= 213410), seguimos al norte 30 m bordeando el mismo hasta la siguiente esquina (pto. 72 X= 665260, Y= 213440), continuamos con rumbo noroeste 22 m hasta el siguiente vértice (pto. 73 X= 665250, Y= 213460), tomamos con rumbo norte 60 m por el límite oeste de la parcela hasta el vértice noroeste (pto. 74 X= 665250, Y= 213520), seguimos al noreste 32 m por el límite norte de la parcela hasta llegar a su vértice norte (pto. 75 X= 665280, Y= 213530), continuamos con rumbo sureste 20 m hasta el vértice interior de la parcela (pto. 76 X= 665280, Y= 213510), tomamos con rumbo noreste 50 m por el límite norte de dicha parcela hasta el siguiente vértice interior (pto. 77 X= 665330, Y= 213510), seguimos al norte 30 m hasta el siguiente vértice (pto. 78 X= 665330, Y= 213540), continuamos con rumbo noreste 41 m atravesando un área boscosa hasta el siguiente vértice (pto. 79 X= 665370, Y= 213550), tomamos con rumbo noreste 32m siguiendo por el bosque hasta interceptar trillo (pto. 80 X= 665380, Y= 213580), seguimos al oeste 120 m por el trillo hasta llegar a inflexión del mismo a la derecha (pto. 81 X= 665260, Y= 213570), continuamos con rumbo noroeste por el trillo 51 m hasta la siguiente inflexión del mismo a la derecha (pto. 82 X= 665210, Y= 213580), tomamos con rumbo noroeste 36 m hasta próxima inflexión del trillo a la izquierda (pto. 83 X= 665190, Y= 213610), seguimos al oeste 110 m hasta vértice oeste de un bosque (pto. 84 X= 665080, Y= 213610), continuamos con rumbo noreste 51 m por el límite este del bosque hasta interceptar camino (pto. 85 X= 665090, Y= 213660), tomamos con rumbo noreste 81 m hasta el vértice norte de un patio particular (pto. 86 X= 665170, Y= 213670), seguimos

al sureste 85 m hasta el vértice oeste de una parcela (pto. 87 X= 665250, Y= 213640), continuamos con rumbo noreste 153 m hasta vértice interior de la parcela (pto. 88 X= 665400, Y= 213670), tomamos con rumbo noreste a campo traviesa 108 m hasta el vértice noreste de la parcela (pto. 89 X= 665460, Y= 213760), seguimos al este 110 m hasta interceptar el borde oeste de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 90 X= 665570, Y= 213760), continuamos con rumbo noreste 114 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la altura de una cerca a la izquierda (pto. 91 X= 665660, Y= 213830), tomamos con rumbo noroeste 54 m por la cerca hasta llegar a inflexión de la misma a la derecha (pto. X= 665640, Y= 213880), seguimos al noreste 78 m por la cerca hasta límite de pasto y maleza (pto. 93 X= 665700, Y= 213930), continuamos con rumbo norte 50 m siguiendo el límite del pasto y maleza hasta llegar a esquina de cerca (pto. 94 X= 665700, Y= 213980), tomamos con rumbo noreste 22 m por la cerca hasta la próxima inflexión de la misma a la derecha (pto. 95 X= 665720, Y= 213990), seguimos al sureste 70 m por la cerca hasta la próxima esquina e inflexión a la derecha (pto. 96 X= 665790, Y= 213990), continuamos con rumbo sureste 58m por la cerca hasta interceptar borde oeste en la curva de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 97 X= 665840, Y= 213960), tomamos con rumbo noreste 51 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la inflexión de la misma a la izquierda (pto. 98 X= 665850, Y= 214010), seguimos con rumbo norte 70 m por dicho borde hasta llegar al sur del parqueo de Autos Privados de la Terminal de Ómnibus (pto. 99 X= 665850, Y= 214080), continuamos con rumbo sureste 28 m hasta llegar a la intersección de las carreteras a Calabaza y la que va para el Jobo, al sur de la Terminal que constituye el punto inicial de este derrotero (pot. 1 X= 665870, Y= 214060).

## **1.2 SECCIÓN SEGUNDA. CARACTERIZACIÓN GENERAL.**

El municipio cuenta con una extensión territorial de 688.97 Km<sub>2</sub> lo cual representa el 7,43 % del territorio de la provincia. Cuenta con una red hidrográfica desarrollada, pues es atravesado por el río Sagua, uno de los más caudalosos de la región, el cual junto al Miguel, Castro y Santa Catalina trae consigo que alrededor del 33 % de la población está asentada en áreas inundables en tiempo de crecida. Los recursos minerales (áridos) están dirigidos a la explotación de materiales de construcción. Teniendo en cuenta el relieve del municipio, predomina la topografía abrupta con el 86.7 %. La base económica fundamental es la agricultura, representada por la actividad agropecuaria, con mayor medida el cultivo del café y forestal (y en menor medida los cultivos varios) del área total el 85 % es zona de montaña, con una superficie agrícola que ocupa un área de 31 257,62 ha encontrándose cultivadas 14 507,50 que representa el 46,41 %. El suelo predominante es del tipo IV (ferrialíticos rojos parduscos ferromagnesianos, ferrialíticos Pardos rojizos típico, pardos con carbonatos y pardos sin carbonatos), que se caracterizan por ser pocos fértiles por lo que la vocación básica de los mismos es la de la actividad forestal en la zona de la montaña y la agricultura junto con la ganadería en el llano se desarrolla una baja capacidad agro productiva. La erosión es fuerte en un 11% de los suelos. La tipología urbana arquitectónica predominante. La población actual apreciada es de 482 23 habitantes, en el área urbana de 23 979 y la rural 24 234 aproximadamente, con 24,756 hombres y 23,457 mujeres, la tasa anual de crecimiento por 1000 nacidos vivos es de 6.04 y la tasa de natalidad es de 13.54, asentada en 78 asentamientos poblacionales de ellos: 1 urbano Sagua de Tánamo ciudad de tercer orden y 78 rurales, de los cuales 65 corresponden al Plan Turquino, los cuales residen en un total de 16 241 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.21 hab/viv y una densidad poblacional de 75.00 hab/km<sub>2</sub>. La vinculación fundamental con la ciudad de Holguín y el resto de los municipios de la provincia lo

realiza a través de la carretera Holguín-Moa.

La ciudad de tercer orden Sagua de Tánamo se localiza al centro y Norte del municipio del mismo nombre, limita al Norte con los consejos populares Carpintero y Marieta, al Sur con el consejo popular La Plazuela, al Este con los consejos populares El Jobo y Marieta y al Oeste con los consejos populares Carpintero y La Plazuela.

La ciudad de Tercer Orden Sagua de Tánamo se localiza al centro y Norte del municipio del mismo nombre, ocupa una superficie total de 443,71 ha, (tomando como límite el previsto en el censo de población y viviendas) donde se incluyen 4 islotes urbanos: Sagua - Bazán (193,69 ha), El Jobo (76,07 ha); La Plazuela (71,08 ha) y Zabala (102,87 ha), que aunque no presentan continuidad urbana por los accidentes geográficos, si están muy vinculados con relación a la prestación de los servicios y otras

actividades económicas, culturales, deportivas, educacionales y sociales. Presenta una topografía muy irregular que va desde áreas llanas constituidas por el valle del río, hasta formaciones rocosas con fuertes pendientes y marcadas desvinculaciones topográficas, además de las propias pendientes que caracterizan a todo el asentamiento. Cuenta con 23 979 habitantes los que residen en 7 800 viviendas predominando de forma general las que se encuentran en buen estado con un 52% (8 388), en regular 1 945 12% y en mal estado 5 908 36% predominando las tipología IV y V para un 49.7 % de urbanización.

Es atravesada y bordeada por los ríos Sagua y Miguel, los cuales son la causa de grandes inundaciones en época de intensas lluvias lo que ha provocado que el 43 % (188,5 ha) del área se encuentra en zonas inundables.

La economía lo constituyen fundamentalmente los servicios, aunque existen además grandes instalaciones de transporte, producción y almacenes.

Se caracteriza por la escasez de áreas verdes, tanto en los parques como en las vías automotoras, y estas últimas están desprovistas de vegetación y muy pocas tienen posibilidades de que se le puedan sembrar árboles por la carencia de espacios para ello. Las áreas verdes abarcan una superficie de 3.0 Ha representando el 0.7 % de la superficie total, comportándose 1.6 m<sub>2</sub>/hab. que comparándolo con el índice promedio establecido de 25.0 m<sub>2</sub> /hab presenta un déficit de 43.5 Ha.

Las zonas residenciales presentan una amplia gama de distribución y aprovechamiento del suelo, donde se destacan áreas concentradas de edificios multifamiliares y zonas compactas de viviendas uniplantas muy bien urbanizadas,

áreas de nuevo desarrollo con edificaciones siendo las predominantes las un nivel en parcelas aisladas, así como zonas de viviendas con gran dispersión de las mismas con distribución y organización arbitrarias.

En cuanto a los servicios la ciudad se encuentra servida de regular a mal y la mayoría de estos se encuentran ubicados en el centro tradicional siendo sus mayores déficit en sentido general en las redes de cultura, deporte, salud, comunicaciones y áreas verdes.

El 89.5% de la población dispone se servicio de acueducto. El resto se sirve a través de pozos.

Para la disposición de los residuales el territorio dispone de un sistema de alcantarillado de forma parcial el cual sólo sirve el 29.5% de la población.

El 100% de la población está servido por el servicio eléctrico nacional (SEN).

## SECCIÓN TERCERA

### 1.3. ZONAS Y SECTORES TIPOLOGICOS DEL ASENTAMIENTO SAGUA DE TÁNAMO.

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones, el asentamiento de Sagua de tánamo queda dividido en las siguientes zonas.

**Zona de centro histórico:** Localizada en la parte central del asentamiento, tiene como función principal la prestación de servicios así como de administración y residencial. Incluye además el núcleo fundacional del asentamiento compuesto por viviendas y algunas instalaciones.

**Zona residencial intermedio:** constituye un área urbanizada localizada en la parte central del asentamiento cuya función principal es el hábitat ocupa parte de los repartos siguientes 26 de junio, La Ceiba, Los Marañoses, La Margarita e Hidrológica.

**Zona residencial periférico:** Constituye un área urbanizada que se localiza bordeando el asentamiento por toda sus partes cuya función principal es el hábitat y los servicios básicos. Incluye los Reparto Bazán, Reinaldo Grimón, La Demajagua, El Acueducto, La Piedra, La Plazuela, El Jobo, Policarpo Álvarez Pileta, Pedro Sota Alba y

Zabala y parte de los Repartos siguientes: 26 de junio, La Ceiba, Los Marañoses, La Margarita e Hidrológica.

**Zona residencial de edificios multifamiliares** Constituye un área urbanizada localizada en la parte centro norte del asentamiento cuya función principal es el hábitat.

**Zona de almacenes:** Constituye una zona urbanizada de carácter mixto localizada al noroeste del asentamiento con predominio de instalaciones de almacenes, talleres y viviendas. Como función principal están la de almacenaje.

**Zonas industriales:** Constituye una zona urbanizada localizada al sureste y sur del asentamiento su función única es la producción, en los repartos El Jobo y La Plazuela respectivamente.

**Zona urbanizable de reserva** Se localiza en Consejo Popular de Marieta aledaño al asentamiento Los Yuyos, al este del asentamiento urbano, constituido por un terreno llano a ligeramente ondulado de propiedad estatal cubierto de pastos naturales y su desarrollo perspectivo está subordinado a la ejecución de las infraestructuras.





## CAPÍTULO NO.2

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

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

#### **2.1.1 DEFINICIÓN**

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 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 un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada.

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.

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

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

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

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

#### **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, juega mantenimiento y otras acciones constructivas.
- b) Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano del asentamiento urbano de Santa Lucía.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- d) Exigir a través de las microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.
- e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del asentamiento.

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

### 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.

### 2.1.4 Deroga

A todas las normas anteriormente existente que fueron aprobadas por las autoridades competentes en el municipio.

## 2.2 SECCION SEGUNDA PREMISAS CONCEPTUALES.

El proceso de actualización de estas Regulaciones impone definir las premisas conceptuales que fueron asumidas por consenso durante el Taller celebrado sobre las mismas y que constituyen una guía para el proceso posterior del trabajo de su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la ciudad expresada en:

- La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por el déficit de 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.
- Presencia de tipología vernácula y estilos arquitectónicos.

- La débil presencia del verde en espacios públicos.
  - La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, áreas deportivas 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.
- a) La identificación de una franja central de la parcelación original como zona de máxima preservación, delimitada por las calles y también la preservación dentro de ella de los tramos de calle con mayor calificación urbana. Entre las calles principales se encuentran: Los Maceo, José Martí, Serafín Sánchez, José Mejías, Pérez Andrés, Guillermon Moncada, Carlos Manuel de Céspedes, Bartolomé García, Benigno Ferié, Julio Grave de Peralta, Ángel Pupo Díaz, Felipe Romero, General Rabí, Tramo Urbano de las Carreteras, Sagua - Holguín, Sagua - Moa, Sagua - Guantánamo.
  - b) La preponderancia de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema poco jerarquizado que provea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y mediana incidencia en la calidad de la imagen urbana.
  - c) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
  - d) La 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 en las esquinas con accesibilidad peatonal.
  - e) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.

- f) El desarrollo en altura que debe producirse logrando la integración morfológica con la manzana y la trama, localizados como acentos que enriquezcan el perfil característico de la ciudad.

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

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas en el Capítulo III, en las cuales se divide la ciudad de Tercer Orden Sagua de Tánamo. A su vez son complementadas con las Regulaciones Intervención Urbana Específicas y Especiales en los Capítulos IV y V respectivamente.

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

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para las diferentes zonas en el Capítulo IV, en las que se divide el municipio y la ciudad de Tercer Orden Sagua de Tánamo; donde primará el desarrollo de funciones residenciales, sociales, recreativas y otras de carácter únicamente público; así como también una cuarta Zona de inundación caracterizada por el porcentaje de probabilidades. A su vez estas regulaciones son complementadas con las Regulaciones de Intervención Urbana Generales y Especiales de los Capítulos III y V respectivamente.

### **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

- Suelo con valor agrícola:
  - Naranja Agrícola
  - El Sitio

de la tierra y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y en las edificaciones en general, las redes técnicas la red vial y el contexto urbano. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismo dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

### **SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.**

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

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

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

### **ZONA DE SUELO URBANIZADO:**

Dentro de esta clasificación aparece todo el Sistema de Asentamientos Humanos del municipio, (78 Asentamientos Poblacionales).

Se debe controlar y limitar el crecimiento en los siguientes asentamientos teniendo en cuenta: topografía, hidrografía, contaminación medioambiental, desastres, capacidad agrológica del suelo y base económica:

- Calabazas
- El Progreso
- Marieta
- Juan Díaz
- Fuerte limitante del relieve:
  - Sagua de Tánamo
  - Naranjo Agrio
  - Calabazas
- Peligro de inundación por crecida de los ríos y arroyos:
 

<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ríos:</li> <li>- Sagua de Tánamo</li> <li>- El Progreso</li> <li>- Castro</li> <li>- Miguel Apolinario</li> <li>- Las Animas - La Catalina</li> <li>- El Estado</li> <li>- El Caró</li> <li>- El Caró Tienda - Los Canarreos</li> <li>- La Confianza</li> <li>- Entrada de Guaguí</li> <li>- Laguna del Agua</li> <li>- Los Mangos de Naranjo Dulce</li> <li>- Naranjo Dulce</li> <li>- Madre Vieja - La Margarita</li> <li>- Paso de la Vaca - Planta de Asfalto</li> <li>- San Andrés</li> <li>- Sigüaro - El Sopo</li> <li>- Vega Larga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Arroyos</li> <li>- Naranjo Agrio</li> <li>- Calabazas</li> <li>- El Sitio</li> <li>- Cupeyals</li> <li>- Guaguí</li> <li>- Entrada de La Demajagua</li> <li>- El Jobo de Naranjo Agrio</li> <li>- Marieta Dos</li> </ul>
---	--
- Contaminación medioambiental:
  - Sagua de Tánamo (zona de producción: Bazán, El Jobo y La Plazuela )
- Base económica:
  - Sagua de Tánamo
  - Naranjo Agrio
  - Calabazas

Todas las acciones constructivas que se realicen deberán ser debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.      través de colectores.

La conducción de aguas residuales en los asentamientos poblacionales se realizará a

La construcción y ampliación de instalaciones se realizará en áreas donde esté garantizado el abasto de agua y el vertimiento de residuales.

En los arroyos que circundan o cruzan los asentamientos, se dejará una franja de protección de 25,0 m a ambos lados para la

construcción, ampliación y remodelación de las edificaciones.

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

**SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS.**



## CAPITULO No. 3

### CAPÍTULO III: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

#### 3.1 SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

##### 3.1.1 Responsabilidad ambiental.

**Artículo 1:** Es aquella personas naturales y/o jurídica que a la hora de realizar cualquier acción constructiva es responsable para que el ambiente construido no se degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.



##### 3.1.2 Equidad social.

**Artículo 2:** El medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja 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.

Requisitos generales para áreas inundables en el asentamiento urbano Sagua de Tánamo.

Zona más crítica de inundación (50 % de probabilidades).



**Artículo 3:** No se admiten nuevas construcciones, reposiciones, ampliaciones ni cambios de usos.

**Artículo 4:** Solo se permiten acciones constructivas como conservación, reparación de los inmuebles existentes con el mismo material.

**Artículo 5:** Reubicar a corto, mediano y largo plazo las viviendas e instalaciones existentes para zonas no inundables.

**Zona crítica de inundación (20 % de probabilidades).**

**Artículo 6:** Se admiten acciones constructivas de: reparación, conservación, mantenimiento con materiales duraderos a los inmuebles en deterioro.

**Artículo 7:** A las construcciones se le permite levantar 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 8:** Sustituir los postes eléctricos de madera por postes de hormigón, para aminorar los daños que puedan causar las crecidas a las redes eléctricas y de comunicación.

**Artículo 9:** Reparar de inmediato las redes eléctricas y de comunicaciones, al pasar la fase de recuperación en caso de eventos meteorológicos.

**Artículo 10:** No se admite construcciones de kioscos.

**Artículo 11:** Se permite de forma temporal la creación de granjas urbanas en terrenos cerca del río.

**Zona menos crítica de inundación (10 % de probabilidades).**

**Artículo 12:** Se admiten inversiones con materiales duraderos elevando 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 13:** Se permite la construcción en segundo nivel siempre que la estructura del primer nivel lo permita.

**Artículo 14:** Se admiten las acciones constructivas de mantenimiento y reparación en instalaciones con alto nivel de deterioro con el uso de los mismos materiales.

**Artículo 15:** Es factible en la zona menos crítica de inundación la construcción, reconstrucción, mantenimiento y reparación de viviendas e instalaciones existentes siempre que sean actividades afines al uso de la zona en cuestión.

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

**Artículo 16:** Se protegerá la franja de la cuenca hidrográfica del río Sagua del vertimiento de residuales sin tratamiento.

**Artículo 17:** Cualquier tipo de actividad, así como vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales que puedan afectar las aguas de la cuenca hidrográfica del río Sagua desde donde se abastecen los pozos profundos y criollos y la población se debe contar con un sistema de tratamiento de residuales para **evacuarlos**.



**Artículo 18:** El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales debe contar con un sistema de tratamiento de residuales antes de verter en los ríos, arroyos y embalses para abasto de agua.

**Artículo 19:** Debe preservarse una faja de áreas verdes de protección de hasta 100 m alrededor de la cuenca hidrográfica del río Sagua a partir de la cota máxima.

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



**Artículo 20:** Fomentar la permanencia de la forestación en la zona de la cuenca



hidrográfica, para mitigar los procesos nocivos como la erosión del suelo.

**Artículo 21:** Incrementar la siembra de árboles a ambos lados de vías, caminos y accesos para atenuar las afectaciones producidas por el polvo, ruido.

**Artículo 22:** Incrementar la siembra de árboles en los alrededores de las industrias de materiales de la construcción para amortiguar las afectaciones producidas por el polvo.

**Artículo 23:** Se prevé todas las acciones constructivas obras nuevas construcciones, reposiciones, reparaciones conservación, mantenimiento, así como la restauración a las edificaciones existentes en zonas no afectadas por las inundaciones.



**Artículo 24:** La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de la cuenca hidrográfica del río Sagua desde donde se abastecen los pozos profundos y criollos que abastecen a la población, debe ejecutarse fuera del radio de las zonas inundables alrededor de las mismas.

**Artículo 25:** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de viviendas, servicios o instalaciones de producción en zonas no inundables.

**Artículo 26:** Se preserva la franja de la cuenca hidrográfica del río Sagua de nuevas construcciones de viviendas y otras instalaciones.

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

**Artículo 27:** El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOTU) determina la permanencia de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas, a fin de proteger la estabilidad y permanencia de sus moradores.

**Artículo 28** No se admite la tala irracional 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.

**Artículo 29:** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituyen por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 30:** Se mantiene 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 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización**

**Artículo 31:** Potenciar la permanente reforestación en la franja de la cuenca hidrográfica, para atenuar la erosión del suelo, pues son escasas las galerías de

bosques a lo largo de los ríos y arroyos acelerando la erosión de los suelos lo que provoca se produzcan grandes inundaciones en la época de precipitaciones lo cual es una problemática tanto en la ciudad como en la zona rural, debiendo cumplir con la NC 93-04-102/87.

**Artículo 32:** El riego en la zona de Juan Díaz que no sean del río para no salinizar los suelos.

### 3.1.8 Requisitos esenciales del uso de suelo.

**Artículo 33:** El Plan general de Ordenamiento Urbano (PGOTU) estipula la permanencia de las obligaciones fundamentales del uso de suelo actual.



Agropecuarios

Espacios Públicos



Residenciales

**Artículo 34:** Cualquier cambio o modificación que se desee realizar después de emitido el Certificado de Microlocalización, Licencia de Obra o Autorizaciones emitidas oficialmente se consulta previamente con la DMPF Sagua de Tánamo para su posterior análisis y aprobación por la DPPF Holguín.

### 3.1.8 La protección de recursos agropecuarios.

**Artículo 35:** El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que la constituyen y establecen restricciones a la urbanización de este territorio, afín de proteger la capacidad agrológica de sus suelos.



**Artículo 36:** Las actividades agropecuarias en esta zona cumplen de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

**Artículo 37:** En esta zona de producción agropecuaria existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

**Artículo 38:** Se autoriza las acciones de conservación, reconstrucción y remodelación de las viviendas aisladas en zonas agropecuarias, así como las unificaciones y las divisiones (desgloses), estas últimas de forma excepcional y según lo dispuesto en la Ley de la vivienda vigente.

**Artículo 39:** Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, para realizar acciones constructivas de instalaciones

relacionadas con estos fines, debe contar con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) y otras autoridades competentes.



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

**Artículo 41:** Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás

mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubicarán preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respecto a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

**Artículo 42:** Se venderán los productos agropecuarios en las instalaciones previstas para esta actividad.



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

**Artículo 43:** Las instalaciones necrológicas deben contar específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, debiendo cumplir con la NC 93-01-85.

**Artículo 44:** El área perimetral de los cementerios esta delimitada por muros de materiales sólidos.

**Artículo 45:** Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se localizan a sotavento y a una distancia mínima de 2 Km. de la zona urbana y del río Sagua.

**Artículo 46:** Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.

**Artículo 47:** Los vertederos están cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa, equipos compactadores y los carretones que son tirados por animales (equinos, vacuno y bovino).

### 3.1.10 Paisaje de verde urbano.

**Artículo 48:** Se incentiva el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliculares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.



## Artículo

**Artículo 49:** Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, se permitirá podar, no se podrán cortar, o eliminar o destruir.



**Artículo 50:** Para sembrar árboles o arbustos en parterres deben ser de raíz pivotante que no afecten las redes soterradas y áreas de la ciudad y separarse diez metros anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

**Artículo 51:** Debajo de las líneas aéreas de electricidad y comunicación, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

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

### 3.1.11 Infraestructura.

Requisitos generales para soluciones de acueducto y alcantarillado

**Artículo 53:** Para realizar la construcción de toma de agua para uso social nuevas inversiones será imprescindible contar con la aprobación de la autoridad de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 54:** No se accede la construcción de tomas de agua para uso social aguas abajo donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y zonas donde se observe erosión interna o sedimentaria.

**Artículo 55:** Las conductoras de agua no pueden tener paso por vertederos,



cementerios, zonas bajas de inundación y por debajo de las edificaciones.

**Artículo 56:** No se accede la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

**Artículo 57:** Para ejecutar o instalar tomas de agua para incendio en interiores de edificaciones tiene que tener una altura mayor de 1.30 m por encima del nivel de piso terminado (NPT).

**Artículo 58:** Proteger los ríos, arroyos, embalses para abasto de agua de residuales para evitar la contaminación de sus aguas.

**Artículo 59:** La construcción de fosas no impermeabilizadas y letrinas será aguas abajo a una distancia mínima de 100.0 m

donde el abasto de agua sea a través de pozo.

**Artículo 60:** La construcción de planta de tratamientos de residuales en áreas de viviendas será a una distancia mayor de 300.0 m.

**Artículo 61:** La construcción de laguna de oxidación se construyen a un mínimo de separación a 300.0 m del área de las viviendas.

**Artículo 62:** Para la construcción de sistema de alcantarillado combinado, se construyen dos colectores, uno para aguas negras y otro para drenaje pluvial.

**Artículo 63:** Se acceden las obras o construcciones de colectores que horizontalmente difieran entre ellos distancias mayores de los que a continuación se relacionan:

- Colectores y el borde exterior de la cuneta o el pie del terraplén: 1.50 m.
- Colectores y postes del tendido eléctrico, tele y radio comunicaciones: 3.0 m.
- Colectores y postes eléctrico de alto voltaje: 5.0 m.
- Colectores y tronco de árboles: 1.50 m.
- Colectores y tuberías de acueducto: 2.0 m.
- Colectores y cimientos de edificios: 3.0 m.

**Artículo 64:** Se accede el cruce de conductora con tuberías de alcantarillado a distancias verticales mayores de 0.40 m entre la pared de ambos conductos y nunca la conductora estará debajo del nivel de la tubería de alcantarillado.

**Artículo 65:** La altura de la tapas de los registros son menores de 0.30 m por

- Bombas de incendio y señales más próximas al poste

encima del terreno natural y estarán al mismo nivel cuando coincida con superficies terminadas (calles, aceras, etc.).

**Artículo 66:** Se accede la construcción o ampliación en azoteas en que las tuberías

de agua y de residuales sean comunes con las interiores de los pisos, tengan la conexión individual a la red de acueducto y alcantarillado para todos los niveles.

**Artículo 67:** Para la construcción o reconstrucción de vías con pavimentos rígidos, de aceras y contenes, debe tener previamente construido las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje.

Requisitos generales para las líneas eléctricas y de telecomunicaciones

**Artículo 68:** Para la construcción de cualquier tipo de edificación, debe estar a una distancia mayor de 25.0 m de la línea de propiedad de la subestación eléctrica.

**Artículo 69:** La actividad de excavación procede en una faja mayor de 10.0 m de ancho a ambos lados del cable coaxial o cables de comunicaciones o energías que se encuentran soterrados o enterrados.

**Artículo 70:** Para construir bancos transformadores se permite una altura mínima de 4.0 m.

**Artículo 71:** Las líneas generales paralelas de alto voltaje y de telecomunicaciones que viajan más de 10.0 Km. deberán mantener los requisitos establecidos entre ambos.

**Artículo 72:** Se acceden las distancias entre construcciones y líneas eléctricas y de telecomunicaciones que a continuación se relacionan:

Separación	
Horizontal	Vertical
(m)	(m)
1.20	-

<input type="checkbox"/> Conductor más cercano a la construcción o el límite para cualquier construcción	1.00	-
<input type="checkbox"/> Borde interno del contén de las aceras y el lado más próximo al poste.	0.15	-
<input type="checkbox"/> Línea de propiedad y poste	-	3.60
<input type="checkbox"/> Conductores que cruzan carreteras	-	5.50
<input type="checkbox"/> Conductores de telecomunicaciones y un arbusto, obstáculo cualquiera que no sea un conducto energizado.	-	0.70

**Artículo 73:** No se permiten las líneas de comunicaciones y de electricidad en el mismo lado de las vías.

### 3.1.12 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

**Artículo 74:** Fomentar el aprovechamiento de los recursos locales en área de yacimientos naturales, sin afectar el ecosistema de las zonas intervenidas y cumpliendo las legislaciones medioambientales vigentes.

**Artículo 75:** En la construcción se fomenta el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

**Artículo 76:** Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentiva la recolección de materiales de cualquier índole que pueden ser reciclados.

### 3.1.13 Transporte

**Artículo 77:** Las estaciones de bases de ómnibus, camiones y automóviles se localizan en la periferia de la ciudad y de forma desconcentrada, no permitiéndose la ampliación, reconstrucción o remodelación de las existentes dentro de la trama residencial.

**Artículo 78:** Las calles con longitud mayor de 100,00 m sin soluciones para el retorno en su extremo, no se pueden cerrar.

**Artículo 79:** Los registros de redes subterráneas, no serán ocultados con el pavimento.

**Artículo 80:** Respetar las fajas de protección de las vías y cualquiera de sus componentes (defensas, barandas, cercas), así como alterar su geometría y dimensiones.

**Artículo 88:** Al romper o alterar aceras o cualquier otro componente de la vía, se restablece con los mismos materiales o similares.

**Artículo 81:** No se acceden las construcciones o depósitos de materiales sobre la faja de la vía.

**Artículo 82:** En las aceras no se podrán ubicar señales, defensa de rieles u otro material, lumínicos que impidan la circulación peatonal. En caso excepcional se dejarán libres 0.90 m. Estas señales se colocan en las paredes.

**Artículo 83:** Las áreas de parqueos y sus accesos no pueden interferir en las áreas de juegos infantiles y de descanso a la población.

**Artículo 84:** No se autoriza la extracción de tierra dentro de las fajas de las vías existentes o en proyecto.

**Artículo 85:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 86:** Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres son ubicados a más de 10.00 m de las intersecciones y a 30.00 m de las paradas de ómnibus.

**Artículo 87:** Los garajes a construir deben ser con materiales ligeros y desmontables.

**Artículo 88:** Se preserva la franja de construcción de la vía propuesta por lo que se establecen restricciones y sólo se autorizan las obras de conservación de edificaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen a construir y afectaciones. La vía propuesta a construir en la ciudad es la circunvalación desde la calle Los Maceo hasta el Puente El Jobo.

**Artículo 89:** Se cumple de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

**Artículo 90:** Preservar la faja del proyecto ejecutivo de la Circunvalación desde la calle Los Maceo hasta el Puente El Jobo.

**Artículo 91:** Para realizar los proyectos de viales se tiene en cuenta los accidentes geográficos del suelo del área de la circunvalación como las irregularidades del terreno, se se tiene presente que las acciones no pueden ser típicas en todos los tramos.

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

**Artículo 92:** Se establece la atención de la intervención, actuación y la cultura al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción, contravención delictiva, cuyos mayores aporte son:

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

- c) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- d) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

### **3.1.15 Edificaciones sustentables.**

**Artículo 93:** 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 94:** 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.

### **3.1.16 Elementos arquitectónicos.**

**Artículo 95:** Es predominante el uso de elementos arquitectónicos tales como columnas, aleros, salientes, persianas y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

**Artículo 96:** En la zona rural predomina el uso de elementos arquitectónicos de madera como horcones, ventanas y puertas españolas, entre otros, en función de la orientación de la fachada de la vivienda.

### **3.1.17 Ventilación cruzada.**

**Artículo 97:** Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del

área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

### 3.1.18 Diseño de microclimas.

**Artículo 98:** EL diseño de microclimas se proporciona con elementos naturales y

arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

### 3.1.19 Terrazas y azoteas jardín.

**Artículo 99:** Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

### 3.1.20 Huertos y agricultura urbana.

**Artículo 100:** Los huertos son restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### 3.2. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

#### 3.2.1 Zonas de protección Conjunto Histórico Urbano Sagua de Tánamo.

**Artículo 101:** Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, con el objetivo de proteger y conservar el

Conjunto urbano. Se establece asimismo lo siguiente:



- a) Dentro de los límites definidos para la zona considerada Conjunto Histórico Urbano Sagua de Tánamo, toda acción urbanística o de carácter constructivo, deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su empobrecimiento, para respetar la condición de Zona de Protección lo cual debe ser aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos.

#### 3.2.2 Grado de protección I, II, III, IV.

**Artículo 102:** Se permiten las acciones constructivas siguientes en los:

- 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:** Se establece como zona bajo protección y preservación patrimonial con valor arquitectónico, cultural e ambiental al conjunto histórico urbano sagua que lo



conf  
om  
an  
vivi  
end  
as e  
inst  
alac  
ione  
s de

servicio en el centro de la ciudad con categoría local no declarada, definiéndose entre los grados de protección según su grado de preservación (II, III)

**Artículo 104:** Se establecen como edificaciones aisladas bajo protección y preservación patrimonial con valor II la escuela enfermería, El Palacio de Pionero, sede del gobierno ambas con categoría de protección I.

**Artículo 105:** Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada como Conjunto Histórico (CH) y su zona de protección, debe 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 106:** Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, debe 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 107:** 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.

## SECCIÓN TERCERA.

### 3.3.0 USOS DE SUELO.

**Artículo 108:** Para el suelo urbanizado se definen los siguientes usos:

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

**Artículo 109:** Se establecen las siguientes zonas funcionales para regular el uso del suelo en los asentamientos urbanos.

- Zona de hábitat: Tienen 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 alinearán el trazado de la infraestructura básica (acueducto, alcantarillado, red eléctrica y telefónica) a la red vial existente.

- Zona de centro: Tienen 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 puede estar conformada por calles y avenidas y se preferencia el uso de áreas verdes tratadas.
- Zona de producción: Tienen predominio de edificaciones con tipología arquitectónica industrial y con la infraestructura asociada a ella. Se preferencia el uso de áreas verdes y parqueos.
- Zona de espacios públicos y áreas verdes: Tienen 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.

## **SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA**

### **3.4 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.**

#### **3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.**

**Artículo 110:** Se respeta en todos los casos y de forma obligatoria la estructura

urbana existente, establecida sobre la base de la cuadrícula de "manzana" con sus dimensiones.

**Artículo 111:** Se define a la manzana como el elemento básico de la trama urbana. A partir de este elemento se organiza la ubicación de las edificaciones, la infraestructura, las áreas verdes, el mobiliario urbano, etc.

**Artículo 112:** En cada zona y sector tipológico se mantienen las dimensiones y formas específicas de las manzanas en correspondencia con la tipología urbanística existente o que se desea lograr.

**Artículo 113:** Para las edificaciones ubicadas en los interiores de las manzanas se establecerán servidumbres de paso que garanticen el acceso a la red vial.

**Artículo 114:** La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tiene una forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales son perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas que conformen espacios libres no utilizables posteriormente.

**Artículo 115:** La superficie de las parcelas para la construcción de viviendas individuales oscilará entre 80 y 150 m<sup>2</sup> en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

#### **3.4.2 - Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.**

**Artículo 116:** Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida

**Artículo 117:** En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios verdes existentes entre éstas, deben ser de uso común garantizando la atención

sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

**Artículo 118:** Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

**Artículo 119:** Se respeta en todos los casos la ocupación original de la manzana o su equivalente de una parcela con una proporción apropiada de fondo; independientemente de la parcelación existente en la misma y de la intensidad de intervención urbana.

### **3.4.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas**

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

### **3.4.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela**

**Artículo 121:** La dimensión de las parcelas es preferentemente de 10m x 15m y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

## **3.5 DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

### **3.5.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.**

**Artículo 122:** La ocupación máxima de la parcela es del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

**Artículo 123:** Las edificaciones se localizan en parcelas semicompactas, respetándose un área descubierta mínima del 30 % del área total de la parcela, conformada por jardines y pasillos laterales y de fondo.

### **3.5.2 Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

**Artículo 124:** Las dimensiones de las parcelas de viviendas en la zona urbana, no deben ser mayores de 10.00 m de ancho y 15.00 m de fondo, excepto cuando la situación del terreno no lo permita y en la

rural las parcelas deberán ser de 15.00 m de ancho por 20.00 m de fondo.

**Artículo 125:** Las formas de las parcelas deben ser preferentemente rectangulares.

**Artículo 126:** El área construida no excederá el 70% de la parcela.

**Artículo 127:** El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

**Artículo 128:** La construcción debe separarse como mínimo 0.60 m de los límites laterales de la parcela, a excepción de las viviendas apareadas.

**Artículo 129:** En caso del uso de letrinas sanitarias se ubica como mínimo a 5.00 m del fondo de la vivienda.

**Artículo 130:** Se excluyen de los dos artículos anteriores las viviendas a construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, etc.).

**Artículo 131:** Se puede construir pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos. La

excavación se separa como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.

### 3.5.3 Profundidad edificable.

**Artículo 132:** Se preserva las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y no se permite los salientes fuera de ellas.

**Artículo 133:** La profundidad edificable para la construcción de viviendas oscila entre 7 m mínimo y 10 m máximo. Para las instalaciones administrativas y de servicios se define según los requerimientos del proyecto

## 3.6 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

### 3.6.1 Primera y segunda línea de fachada.

**Artículo 134:** Las nuevas construcciones tienen que mantener la línea de fachada predominante en la zona en cuestión.

**Artículo 135:** Al realizar cualquier acción constructiva a paredes de fachadas tiene que mantener la alineación existente.

**Artículo 136:** Las acciones constructivas ejecutadas en edificaciones no pueden afectar la integralidad y estabilidad de las edificaciones vecinas.



**Artículo 137:** Los contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aire acondicionado, escaleras, etc.), excepto los aleros, siempre que disten 0,50 m del borde exterior del contén de las aceras se

ubican en correspondencia con las líneas de fachada existentes.

**Artículo 138:** La colocación de tubos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial y cables será por el fondo de la edificación, en el caso que sea de obligatorio colocarlo por los laterales o la fachada que dan a las calles son enmascarados con elementos y materiales acordes al sistema constructivo de la edificación, no afectando la integralidad del entorno.

**Artículo 139:** La construcción de nichos o cavidades para la colocación de metro contadores en los muros de fachadas oscila entre una altura de 1,50 m y 1,70 m.

**Artículo 140:** Para construir escaleras tiene que estar dentro del límite de la propiedad, no sobresaliendo de la línea de fachada. De no ser posible se ejecuta por el interior del portal del primer nivel, por laterales o el fondo.

### 3.6.2 Franja de jardín.

**Artículo 141:** Es necesario la conservación del uso de la franja de jardín frontal existentes en las edificaciones, desde la línea o límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación.

### 3.6.3 Franja de portal.

**Artículo 142:** Es preciso respetar la franja de portal de la fachada principal de la zona del Centro Histórico Urbano. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada.

**Artículo 143:** 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

### 3.6.4 Pasillos laterales y de fondo.

**Artículo 144:** El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se toma siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:

- a) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 1,50 metros máximo, y un ancho mínimo de 1,00 metro.
- b) Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- c) Para todos los casos se prohíbe la ubicación en pasillos laterales y de fondo, de elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad del medio ambiente.
- d) A los fines hidrosanitarios correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean de tierra, solamente se permitirá césped como vegetación; excepto en patios donde se permitirán huertos.
- e) En su caso cuando estén pavimentados, su superficie no es resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra

libremente por la misma sino soterradamente, ni tampoco su caída libre cuando produzca afectación, sino mediante bajantes; debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén, a la calle.

- f) De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo cual debe tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

### 3.7 Sobre la Infraestructura vial.

**Artículo 145:** Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 5,0 m a partir del contén o los límites de la vía desde la intersección más cercana.

**Artículo 146:** Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales deben 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 147:** 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 148:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 149:** Los escombros o depósito de materiales de forma permanente sobre la faja de la vía no son permisibles.

#### 3.7.1 Dimensionamiento máximo y mínimo secciones viales.

**Artículo 150:** Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales deben 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 151:** 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 152:** 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 153:** Los registros de redes subterráneos no se pueden ocultar con el pavimento.

### 3.7.2 Categorización de las vías.

**Artículo 154:** Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantienen libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus. En el caso de las vías de 2do orden son de 20m.

### 3.7.3 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

**Artículo 155:** Las dimensiones de las aceras son de 1.0m como mínimo.

**Artículo 156:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 157:** 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 158:** Para eliminación contenes de forma individual se debe contar con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 159:** Se autoriza la eliminación de los contenes cuando se esta eliminando la barrera arquitectónica.

**Artículo 160:** Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se localizan a 5,00 m del borde exterior de éstas.

### 3.7.5 Otras infraestructuras.

**Artículo 161:** No se puede construir tomas de agua para uso social aguas abajo de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria.

**Artículo 162:** El trazado de las conductoras de agua debe hacerse de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

**Artículo 163:** No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

**Artículo 164:** Se cumple 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 165:** Para la construcción, remodelación y ampliación de edificaciones se preserva una faja de protección de 3.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 220 Km y de 110 Kw. y de 20.00 m y 15.00 m en líneas de 33 KVA y 13.2 KVA.

**SECCIÓN QUINTA MORFOLOGÍA URBANA**

**38 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.**

**Artículo 166:** Sólo es admisible 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 1.50m.

**Artículo 167:** El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la instalación.

**Artículo 90** Se preferencia el uso de colores claros, para la pintura de las fachadas.

**Artículo 168:** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 169:** Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tienen un tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos para acentuar el entorno urbanístico.

**Artículo 170:** 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 2,15 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

**Artículo 171:** 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 172:** 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 173:** En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca esta entre 0,9 y 1,50 m con elementos transparentes hasta un 60 % y de 1,50 a 2,00 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo.

**Artículo 174:** 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 de altura.

**Artículo 89** Se define como fachada principal de una edificación aquella frontal a la vía y debe estar repellada y pintada con colores adecuados. Las fachadas de edificaciones proyectadas a más de una vía se tratan como fachadas principales.

**Artículo 175:** 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 176:** 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 el libre acceso.

**Artículo 177:** Las rejas abren hacia adentro de las viviendas o instalaciones sin interrumpir el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

**Artículo 178:** Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares deben ser uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio.

**Artículo 179:** Se admite el cercado en los edificios multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) El proyecto es aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.
- c) En las áreas de jardines frontales y laterales, los cercados pueden tener una altura máxima de 1,50 m con materiales que garanticen transparencia visual.
- d) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.

**Artículo 180:** En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales.

**Artículo 181:** Se debe incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

### 3.9.2 Jardines.

**Artículo 182:** La profundidad de la franja de jardín frontal para toda la ciudad queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle, manzana o zona.

**Artículo 183:** La franja libre se acoge las siguientes determinaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas y fosas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros de nivel del suelo.
- b) Se admite la pavimentación hasta un máximo de 40% de los mismos,

- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) Respetar la faja de protección de las áreas de jardín y mantenerlas libres de escaleras que permiten el acceso a plantas superiores de las edificaciones. Mantener libres las áreas de jardín de las construcciones permanentes o de carácter temporal.

**Artículo 184:** Los árboles en los jardines deben 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

### 3.9.3 Portales (públicos o privados).

**Artículo 185:** Para el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan. Así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos, dirigirse a la DMPF para su análisis y autorización correspondiente.

**Artículo 186:** Solo se permite 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 187:** Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.



**Artículo 188:** En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permite el cierre de estos espacios, solo si se realiza un estudio y propuesta del conjunto y no constituyan portales de uso público.

**Artículo 189:** 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 190:** Para la determinación del medio portal, o portal corrido, se tiene en cuenta la proyección de la fachada del inmueble con los inmuebles colindantes.

**Artículo 191:** Las siguientes acciones constructivas no son permisibles en la franja de portales:

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

### 3.9.4 Alturas y Puntales.

**Artículo 192:** Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deben ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en la zona.

**Artículo 193:** Las alturas quedan sujetas a lo dispuesto en los epígrafes respecto a las edificaciones de cada uno de los sectores tipológicos de la zona residencial, teniendo en cuenta que

- A) Para la construcción de cubierta ligera se permite la altura del puntal según el entorno.
- B) Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tienen como mínimo 2,40 m de altura

**Artículo 194:** Para la adaptación de garajes, viviendas o servicios públicos el puntal mínimo es de 2,10 m.

**Artículo 195:** La pendiente de las cubiertas de hormigón se realiza dentro del límite de la propiedad. De no ser posible tiene que realizarse la conducción de las aguas del escurrimiento de la cubierta hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía.

**Artículo 196:** La pendiente de las cubiertas tiene una dimensión como mínimo del 3 %.

### 3.9.5 Número de pisos máximo y mínimo.

**Artículo 197:** Los números de pisos máximo y mínimo se especifican en los epígrafes teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

**Artículo 198:** En los solares que se entreguen para la construcción de viviendas por esfuerzo propio las construcciones son de 2 niveles siempre que la resistencia del suelo lo permita, teniendo en cuenta el entorno.

**Artículo 199:** En las áreas de nuevo desarrollo todas las construcciones de personas jurídicas y naturales son de 2 y 3 niveles como mínimos.

### 3.9.6 Sótanos y Semisótanos.

**Artículo 200:** Se permite la construcción de sótanos o semisótanos siempre que no existan afectaciones medioambientales ni

urbanísticas y sea aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 201:** Es admisible que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero del fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano debe ser el piso de la franja de jardín, cuidando en su diseño el espacio para césped o arbustos.

**Artículo 202:** De construirse semisótanos, tiene como altura mínima interior de 2.00 m debe ocupar solamente desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupa superficialmente la franja de jardín, ni los pasillos laterales o fondo.

**Artículo 203:** El que construya sótano inmediato a una pared medianera es responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

### 3.9.7 Salientes.

**Artículo 204:** No se permiten salientes fuera de la línea de fachada en el 1er nivel pudiendo admitirse a partir del 2do nivel siempre y cuando este no se proyecte hacia las aceras o las vías.

### 3.9.9 Logias, balcones y terrazas.

**Artículo 205:** Para la construcción, reposición, reconstrucción, y división de viviendas deben contar con un local abierto que puedan ser utilizados como balcón, portal, terraza o patio de servicio.

**Artículo 206:** Se permite la construcción de terrazas teniendo en cuenta el entorno urbanístico y la tipología predominante existente en la zona.

**Artículo 207:** Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de

barandas de protección de 0,90 m de altura máxima.

**Artículo 208:** En balcones, terrazas y otros puntos donde para la población ofrezcan peligro, no se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos.

### 3.9.10 Pasajes.

**Artículo 209:** Se permiten 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.

### 3.9.11 Marquesinas y toldos.

**Artículo 210:** Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,50 m.
- Horizontales: Sobre la vía pública, (acera) su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m.

**Artículo 211:** En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:  
a) Se permiten los toldos fijos día y noche, pero tienen 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.  
b) Los toldos se colocan a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

**Artículo 212:** Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición no puede cubrir más del 30% del área libre sobre la que se proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 m.

### 3.9.12 Vistas y luces.

**Artículo 213:** Para abrir vanos de ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., debe separarse una distancia intermedia de 2.00 m, desde el lindero que las separa a la pared donde se abran. En las vistas oblicuas, dicha distancia serán mayor de 0.60 m.

**Artículo 214:** Para abrir vanos de ventanas con vista recta sobre los inmuebles vecinos tendrá una distancia mínimo de 2,0 m entre las líneas de fachadas laterales.

**Artículo 215:** Para abrir vanos de ventanas de simple vista, la altura mínima del antepecho será de 2.10 m del nivel de piso terminado.

**Artículo 216:** Los vanos de puerta principal oscilan entre 0,90 m y 1,40 m de ancho para no impedir el tránsito de personas con limitaciones físicas motoras.

**Artículo 217:** En los edificios multifamiliares solo se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

### 3.9.13 Medianerías.

**Artículo 218:** En los inmuebles con paredes medianeras, deben cumplirse los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común,

pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.

- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y cerramientos de una estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería.
- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.

### 3.9.14 Paleta de color.

**Artículo 219:** Para la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería no es admisible.

**Artículo 220:** Las edificaciones presentarán buen estado de conservación de sus fachadas, siendo obligatorio por sus propietarios u organismos correspondientes, revocarlas nuevamente o pintarlas para mantener la limpieza y belleza de la misma.

**Artículo 221:** Se escogen pinturas de medios colores que no sean el blanco o cualquier otro color que puedan producir daño a la vista.

**Artículo 222:** Los organismos competentes pueden variarle los colores que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición

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

**Artículo 223:** Son permisibles estudios de color diferentes para exteriores en un mismo edificio, los cuales son evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

**Artículo 224:** 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.

**Artículo 225:** En los inmuebles que tengan columnas o elementos arquitectónicos sobresalientes de las paredes se pintara estos con colores más fuertes que el de las paredes lisas.

### 3.10 MOVILIARIO URBANO

**Artículo 226:** Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, paradas de ómnibus, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, requieren diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

**Artículo 227:** El mobiliario urbano se ubica en lugares que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 228:** 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.

#### 3.10.1 Carteles y señalizaciones.

**Artículo 229:** El rotulado y señalización de calles se localiza en las fachadas de las

instalaciones, y la numeración de edificaciones en placas adosadas a las fachadas principales.

**Artículo 230:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se rige por las Regulaciones Específicas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 231:** Para la elaboración de Murales en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramita su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproduce.

**Artículo 232:** La fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de los inmuebles no es permitido, empleando pegamento que dañe la superficie de los mismos al ser retirados. Los adornos de telas y carteles etc., que se coloquen en los Actos, fiestas, eventos deportivos, etc., serán obligatoriamente retirados, dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos, por los organismos que los convocaron.

**Artículo 233:** La colocación de letreros o anuncios formados en tela, cualquiera que sea la posición que ocupen no son admitidos.

**Artículo 234:** Los carteles publicitarios pueden tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00m

**Artículo 235:** Los carteles publicitarios son 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 236:** Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deben estar a una altura mínima de 2,15 m para no interrumpir el flujo peatonal. El cartel debe estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m de ésta.

**Artículo 237:** Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica debe estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

**Artículo 238:** Los carteles publicitarios deben tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno y hechos de material duradero y resistente al agua.

**Artículo 239:** Las señalizaciones del tránsito deben ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

**Artículo 240:** 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.

### 3.11 ASPECTO TECNICO CONSTRUCTIVOS.

#### 3.11.1 Tipo de intervención a nivel urbano

**Artículo 241:** Se admiten las siguientes intervenciones:

- Renovación:
- Reanimación:
- Refuncionalización:
- Completamiento o saturación

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

#### 3.11.2 Tipo de intervención a nivel arquitectónico

**Artículo 242:** Se admiten las siguientes intervenciones:

- Conservación.
- Remodelación.
- Rehabilitación.

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

#### 3.11.3 Acciones constructivas

**Artículo 243:** Se admiten las siguientes intervenciones:

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

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

**Artículo 244:** Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV. Las regulaciones

específicas definen las tipologías constructivas permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 245:** Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones pueden 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 definen los materiales de construcción permisibles para cada zona o sector tipológico.

**Artículo 246:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se localizan preferentemente hacia el fondo de las mismas y nunca en las fachadas principales y deben quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.

**Artículo 247:** Se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

#### 3.11.4 Intervención en edificios con grado de protección patrimonial.

**Artículo 248:** 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, y la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### 3.11.5 División y unificación de viviendas.

**Artículo 249:** La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas:

- a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan, y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

- b) No se autoriza la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.
- c) No se permite la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.
- d) No se autoriza el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiriera derecho legal para ello como servidumbre de paso u otro.

**Artículo 250:** Para la construcción y división de viviendas el ancho resultante no puede ser menor de 3,10 metros y su superficie total no debe ser inferior de 25.00 m<sup>2</sup>.

#### 3.11.6 Construcción en áreas libres y azoteas.

**Artículo 251:** La Vegetación en las áreas exteriores es acorde a las existentes en el entorno teniendo en cuenta el tipo de árbol, sus raíces y su tamaño.

**Artículo 252:** La cisternas se construyen totalmente soterradas en el exterior, dentro de los límites de propiedad pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales

**Artículo 253:** Las nuevas construcciones en azoteas tanto particulares como en edificios multifamiliares, cuando procedan, no pueden afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

**Artículo 254:** En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deben quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones.

**Artículo 255:** En las azoteas de viviendas se autorizan la construcción de terrazas con materiales acordes a la topología existente en las manzanas.

**Artículo 256:** La construcción y/o colocación de tanques y otros elementos en las áreas comunes de los edificios multifamiliares (Jardines, etc.) no se permiten.

### 3.11.7 Construcción de escalera a plantas altas

**Artículo 257:** Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trate, en planta alta de ampliaciones,

nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal

- y
- d) siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo lateral libre. En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1,00 metro.
  - e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0,90 y máximo de 1,20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

**Artículo 258:** No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.

**Artículo 259:** Las escaleras, tanto interiores como exteriores en viviendas o edificios residenciales, deben contar con un ancho mínimo de 0.90 m, y en los edificios de carácter público, no será menor de 1.20 m. Son protegidas con barandas de una altura mínima de 0.80 m y construidas con materiales incombustibles. La contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.28 m.

**Artículo 260:** Las escaleras de tramos rectos, curvos o combinación de ambos,

sus enlaces presentarán descansos o escalones de ancho completo.

**Artículo 261:** Los edificios que presenten una altura entre 5m y mas, tendrán una escalera, con un ancho no menor de 1.00 m, que en cada piso determine espacios de desembarque, cerrados por paredes a pruebas de fuego, teniendo solamente los vanos necesarios para la entrada de iluminación natural y entrada y salida a la misma, con cierres a prueba de fuego. La misma llegará hasta la azotea del piso más alto.

### **3.11.8 Mezanines, Barbacoas, patios y patinejos.**

**Artículo 262:** Se permite la construcción de mezanine solamente en las plantas bajas de las edificaciones, con destino a uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta baja donde se localiza, retirando al menos a 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2.60 m.

**Artículo 263:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el fondo de éstas y caso que den a las fachadas principales deben quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

**Artículo 264:** Se respetan las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m<sup>2</sup>, en cuyo lado menor tengan una dimensión mínima de 0.80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

**Artículo 265:** Las ventanas abiertas a los patinejos cumplen con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

### **3.11.8 Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y obras nuevas.**

**Artículo 266:** En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción deben cumplir con las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscará paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 267:** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deben tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30%.

### **3.11.10 Demoliciones.**

**Artículo 268:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deben someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

**Artículo 269:** A los efectos se considera susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

**Artículo 270:** Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se debe 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 271:** Las edificaciones con grado de protección requieren para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.



**Artículo 272:** 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 273:** La demolición de paredes medianeras no es permitida sin previo conocimiento y aprobación de colindantes.

**Artículo 274:** Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

**Artículo 275:** Los escombros deben ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

**Artículo 276:** Se ordena por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

**Artículo 277:** El acopio de materiales en la vía pública, solamente se puede hacer durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

## CAPITULO No. 4

### CAPÍTULO 4: REGULACIONES ESPECIFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.



**Artículo 278:** Las regulaciones específicas de intervención urbana se complementan con las regulaciones generales y están estructuradas por el asentamiento urbano 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 SAGUA DE TANAMO.

##### 4.1.1 ZONA DE CENTRO HISTÓRICO SAGUA DE TÁNAMO.

##### Delimitación y caracterización.

**Zona de centro histórico:** Localizada en la parte central del asentamiento, Cuenta con el centro tradicional de configuración rectangular que ocupa el 1,6 % del territorio donde su función principal es la prestación de servicios comercio, gastronomía así como de administración y residencial.

Incluye además el núcleo fundacional del asentamiento, en el se ubican viviendas y algunas instalaciones, administrativas, el parque principal y otros etc. Está consolidada urbanísticamente con buen trazado vial, posee redes de acueducto, alcantarillado, electricidad y comunicación, se encuentra en la zona alta, no inundable.


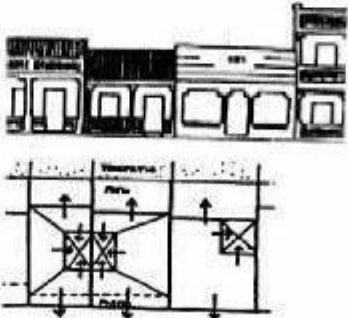
##### Tipología Urbanística 3 y Arquitectónica

**Artículo 279:** Sector Tipológico 3; zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y

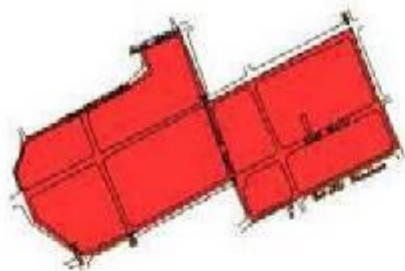
dimensiones variables ocupadas preferentemente por viviendas de tipología I y II en manzanas cerradas conformando retícula. Parques, asimiladas en la retícula urbana, acera de 1.20 m y menos. Calles de sección variable entre 5.00 y 7.00 m promedio.

frente, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales entre 3.00 y 5.00 m, la superficie edificada promedio superior a 60.00 m<sup>2</sup>.

Tipología arquitectónica II, viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 4 plantas de tipología constructiva 1 y 2, con parcelas de dimensiones variadas y predominio de portales y balcones al

Topología Urbanística 3	Tipología Arquitectónica II
	

**Delimitación**



**Artículo 280:** La zona de centro histórico de Sagua de Tánamo está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la bisección de la calle Los Maceo y Guillermon Moncada (Punto 1 X = 666.180 Y = 215.253), toma rumbo sureste por la calle Guillermon Moncada hasta llegar a la calle Serafín Sánchez (Punto 2 X = 666.230 Y = 215.144), gira rumbo suroeste hasta llegar a la calle Bartolomé

García (Punto 3 X = 666.077 Y = 215.079), toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle José Martí (Punto 4 X = 666.061 Y = 215.117), gira rumbo suroeste hasta llegar a la calle Julio Grave de Peralta (Punto 5 X = 665.901 Y = 215.046), toma rumbo noroeste, y gira rumbo noreste por la calle

antes mencionada hasta llegar a la calle Renato Galván (Punto 6 X = 665.841 Y = 215.151), gira rumbo noreste y luego al noroeste por la misma calle hasta llegar a la calle José Mejías (Punto 7 X = 665.962 Y = 215.236), gira rumbo noreste hasta llegar a la calle Bartolomé García (Punto 8 X = 666.004 Y = 215.252), toma rumbo sureste hasta llegar a la calle Los Maceo (Punto 9 X = 666.031 Y = 215.187), gira rumbo noreste hasta interceptar la calle Guillermon Moncada punto de partida

**Medio ambiente.**

**Artículo 281:** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que este dentro de los límites de su propiedad.

**Artículo 282:** Las edificaciones que generen contaminación al aire deben ubicarse en la zona de producción.

**Artículo 283:** No se permite la tala irracional de árboles y arbustos en parques, parterres, plazas, etc.

**Artículo 284:** Los árboles en los jardines deben 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 285:** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituyen por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 286:** 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 287:** 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 288:** No se autoriza el cierre parcial o total de portales de uso público.

**Artículo 289:** No se podrá realizar el cierre temporal o definitivo de las calles a excepción de aquellas que se decidan pasen a ser de uso exclusivamente peatonal. No obstante, se podrá autorizar

excepcionalmente el cierre total o parcial de una vía por las autoridades competentes para facilitar la ejecución de obras de reparación o construcción que se acometan.

**Artículo 290:** Se autoriza la inserción de gráfica urbana tanto a escala peatonal como vehicular, siempre que ésta forme parte de un estudio o proyecto urbano o de reanimación, aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina de Patrimonio.

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

**Artículo 291:** Para realizar cualquier tipo de acción constructiva en las edificaciones con valor patrimonial se debe solicitar aprobación de los proyectos por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento

**Artículo 292:** Se definen 24 edificaciones de valor arquitectónico, ambiental y cultural histórico con categoría de patrimonio local (no declarada), definiéndose tres grados de protección: I, II y III, de ellas 18 se encuentran en la zona de referencia.

- Grado II - 9 edificaciones (Tienda La Campana, Cadeca, Iglesia Santísima Trinidad, Casa de Cultura, Escuela Juana Bastar, Centro de Veterano, Farmacia Turno Permanente, Vivienda de Teresa Gutierrez, Centro Cultural ARTEX.
- Grado III - 9 edificación (Vivienda # 98, Farmacia turno Normal, Museo, Artesanía, Tienda 13 de Marzo, Agro mercado, Funeraria, Panadería La Gloria, Hotel Victoria,).

### **Uso del suelo.**

**Artículo 293:** 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,  
Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

### **Estructura urbana.**

**Artículo 294:** Las nuevas edificaciones, infraestructura técnica, espacios públicos y áreas verdes y mobiliario urbano deben tener en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación o trazado.

**Artículo 295:** 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 296:** 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 297:** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 1ra línea de fachada según las edificaciones colindantes y predominantes en la manzana.

**Artículo 298:** La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas o de servicios esta en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto mas un 30 % mínimo de superficie libre. Las dimensiones de la parcela estan en dependencia del terreno disponible.

**Artículo 299:** El espacio libre de la parcela para instalaciones administrativas o de servicios puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

**Artículo 300:** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deben acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 301:** Se preferencia la alineación paralela de las edificaciones a la vía con vistas al mayor aprovechamiento del espacio.

**Artículo 302:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1,00 m.

**Artículo 303:** Las conductoras de agua se ubicarán de forma tal que no atraviesen por debajo de las edificaciones.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 304:** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,0 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1;0m
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 2.0 m
- Altura máxima en el fondo: 2.0 m

**Artículo 305:** Los cercados al frente de las fachadas principales deben contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 306:** Se pueden realizar cercados con los siguientes materiales:

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

**Artículo 307:** Las nuevas edificaciones con frentes a parques y áreas libres tienen un tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en las fachadas principales.

**Artículo 308:** Se preferencia el uso de colores claros para la pintura de las fachadas excepto el color blanco.

**Artículo 309:** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 310:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares - Preferente
- Civil pública - Obligatorio
- Religiosa - Restringido
- Militar y Orden Interior - Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 311:** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares - 4
- Civil pública - 2
- Religiosa - 1
  
- Militar y Orden Interior - 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 312:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

- Doméstica individual - 2.40 m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 4 m planta baja

- 2.40m plantas superiores

- Civil pública - 2.40 m
- Religiosa - 4 m
- Militar y Orden Interior - 2.40 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 313:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

- Doméstica individual - 4.80 m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 9.80 m
- Civil pública - 4.80 m

- Religiosa - 4 m
- Militar y Orden Interior - 2.40 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 314:** Se preferencia para las instalaciones de servicio o administrativas el portal corrido para que funcione como portal público.

**Artículo 315:** La ubicación de mobiliario urbano se hará en espacios 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.

#### **Aspectos técnico - constructivos.**

**Artículo 317:** Se define como intervención principal a escala urbana la reanimación de la estructura física existente.

**Artículo 318:** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, su remodelación y rehabilitación.

**Artículo 319:** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 320:** Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

**Artículo 321:** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones pueden 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 322:** 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 323:** 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 324:** Las nuevas construcciones y ampliaciones en 2do y 3er nivel adecuan su forma, sin violar las regulaciones urbanas ni la estructura del 1er nivel.

**Artículo 325:** En edificaciones con grado de protección I, II y III solamente se admiten 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 326:** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 327:** 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. Deben tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 328:** La nueva salida de la vivienda dividida se realiza por una de las fachadas laterales, a fin de evitar modificaciones en la fachada principal.

**Artículo 329:** Las nuevas construcciones en azoteas de edificios multifamiliares están sometidas a restricciones urbanísticas dado a la zona en que se encuentran.

**Artículo 330:** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel son 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 331:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, son restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 332:** La construcción de facilidades temporales o el depósito de materiales para o producto de acciones constructivas deben hacerse fuera de la faja de la vía.

**Artículo 333:** En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán imprescindibles las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscan paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 334:** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deben tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 335:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deben 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 336:** 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 Zona y sector tipológico residencial intermedio Sagua de Tánamo.

##### Delimitación y caracterización.



**Artículo 337:** El sector tipológico residencial intermedio Sagua de Tánamo está delimitado por el siguiente derrotero:

##### Derrotero:

Partiendo de la bisección de la calle Los Maceo, Eugenio Carbo y General Jesús Rabí (Punto 1  $X = 666.373$   $Y = 215.341$ ), toma rumbo sureste y suroeste por la última calle mencionada hasta llegar a la calle Angel Pupo Díaz (Punto 2  $X = 665.850$   $Y = 214.091$ ), gira rumbo norte y noroeste hasta llegar a la calle Felipe Romero (Punto 3  $X = 665.877$   $Y = 214.739$ ), toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle Los Maceo (Punto 4  $X = 665.589$   $Y = 215.507$ ), gira rumbo noreste hasta llegar a la Calle E (Punto 5  $X = 665.769$   $Y = 215.068$ ), toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle José Mejías (Punto 6  $X = 665.750$   $Y = 215.091$ ), gira rumbo noreste por la misma hasta llegar a la calle Bartolomé García (Punto 7  $X = 666.000$   $Y = 215.250$ ), gira rumbo noroeste hasta llegar a la calle Calixto García (Punto 8  $X = 665.964$   $Y =$

$215.334$ ), toma rumbo noreste hasta llegar a la calle Carlos Manuel de Céspedes (Punto 9  $X = 666.012$   $Y = 215.349$ ), gira rumbo noroeste hasta interceptar la calle Manuel Terrero (Punto 10  $X = 665.987$   $Y = 215.413$ ), toma rumbo noreste hasta llegar a la calle Comandante Cardoza (Punto 11  $X = 666.037$   $Y = 215.417$ ), continua el mismo rumbo hasta llegar a la calle Pérez Andrés (Punto 12  $X = 666.193$   $Y = 215.426$ ), toma rumbo sureste hasta llegar a la calle Eugenio Carbó (Punto 13  $X = 666.208$   $Y = 215.387$ ), gira rumbo noreste y sureste por la misma hasta llegar a la Calle Los Maceo punto de partida.

**Artículo 338:** La zona residencial intermedio de Sagua de Tánamo predomina la Tipología Urbanística 4 y Arquitectónica V: Zona parcialmente urbanizadas con un trazo vial incipiente factible de regular. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX con agrupaciones lineales a los largo de las vías, donde prevalece la Tipología Arquitectónica V: Viviendas no medianeras, individuales o pareadas, ocupando parcelas ortogonales con o sin portales. Puntales promedio entre 2.40 y 2.60 m. Superficie edificada promedio entre 45.00 y 60.00  $m^2$  se identifica con urbanizaciones periféricas.

##### Medio ambiente.

**Artículo 339:** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no estén en el 50 % de inundación.

##### Requisitos generales para áreas inundables en la zona intermedia Sagua de Tánamo.

##### Zona más crítica de inundación (50 % de probabilidades).



**Artículo 340:** No se admiten nuevas construcciones, reposiciones, ampliaciones ni cambios de usos.

**Artículo 341:** Solo se permiten acciones constructivas como conservación, reparación de los inmuebles existentes con el mismo material.

**Artículo 342:** Reubicar a corto, mediano y largo plazo las viviendas e instalaciones existentes para zonas no inundables.

**Zona crítica de inundación (20 % de probabilidades).**

**Artículo 343:** Se admiten acciones constructivas de: reparación, conservación, mantenimiento con materiales duraderos a los inmuebles en deterioro.

**Artículo 344:** A las construcciones se le permitirá levantar 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 345:** Sustituir los postes eléctricos de madera por postes de hormigón, para aminorar los daños que puedan causar las crecidas a las redes eléctricas y de comunicación.

**Artículo 346:** Reparar de inmediato las redes eléctricas y de comunicaciones, al pasar la fase de recuperación en caso de eventos meteorológicos.

**Artículo 350:** No se admite construcciones de kioscos.

**Artículo 351:** Se permite de forma temporal la creación de granjas urbanas en terrenos cerca del río.

**Zona menos crítica de inundación (10 % de probabilidades).**

**Artículo 352:** Se admiten inversiones con materiales duraderos elevando 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 353:** Se permite la construcción en segundo nivel siempre que la estructura del primer nivel lo permita.

**Artículo 354:** Se admiten las acciones constructivas de mantenimiento y reparación en instalaciones con alto nivel de deterioro con el uso de los mismos materiales.

**Artículo 355:** Es factible en la zona menos crítica de inundación la construcción, reconstrucción, mantenimiento y reparación de viviendas e instalaciones existentes siempre que sean actividades afines al uso de la zona en cuestión.

**Artículo 356:** No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas domésticos de forma directa a las zanjas de aguas albañales que atraviesan la zona o al manto freático.

**Artículo 357:** Los residuales de las viviendas deben ser solucionados mediante alcantarillado y fosa mouras.

**Artículo 358:** Las edificaciones que generen contaminación al aire son ubicadas en la zona de producción.

**Artículo 359:** La tala irracional de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de las zanjas existentes no es permitido.



**Artículo 360** Los árboles en los jardines deben 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 361** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituyen por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 362** 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 363** Se definen 6 edificaciones de valor arquitectónico, ambiental y cultural histórico con categoría de patrimonio local (no declarada), definiéndose tres grados de protección: I, II y III.

- Grado I - 4 edificaciones (Palacio de pionero, Poder Popular, INDER, Vivienda de Erundina Cerver)
- Grado II - 1 Escuela de enfermería, vivienda de Margo Fernandez, comedor del INDER, Zapatería, Tribunal)
- Grado III - 1 Cementerio.

**Artículo 364** Estas instalaciones cumplen las mismas regulaciones que las existentes en el Centro Histórico de la Ciudad.

### **Uso del suelo.**

**Artículo 365:** 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 366:** Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tienen en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación.

**Artículo 367:** 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 368:** La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscila entre 80 y 150 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la parcela están en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

**Artículo 369:** Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes deben acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 370:** Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

**Artículo 371:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 372:** Los cercados de las edificaciones se adecuan a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,00 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,00
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 2.00 m

- Altura máxima en el fondo: 2.00 m

**Artículo 373:** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 374:** Se pueden realizar cercados con los siguientes materiales:

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

**Artículo 375:** Se preferencia el uso de colores claros para la pintura de las fachadas excepto el color blanco.

**Artículo 376:** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 377:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

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

**Artículo 378:** 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 - 5
- Civil pública - 2
- Religiosa - 1
- Militar y Orden Interior - 1
- Industrial - Prohibido

**Artículo 379:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 2.50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 2.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 2.50 m
- Civil pública - 2.50 m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 380:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 7.50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 7.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 12,50 m
- Civil pública - 5 m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 381:** Se preferencia para las viviendas el medio portal, el cual tiene un carácter privado.

**Artículo 382:** La profundidad del portal será de 1,50 m como máximo.

### **Aspectos técnico - constructivos.**

**Artículo 383:** Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

**Artículo 384:** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

**Artículo 385:** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las

existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 386:** Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

**Artículo 387:** 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 388:** 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 389:** 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 390:** Las nuevas construcciones y ampliaciones en 2do y 3er nivel adecuan su forma, sin violar las regulaciones urbanas ni la estructura del 1er nivel.

**Artículo 391:** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 392:** 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. Deben tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 393:** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel están 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 autoriza en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.00 m del eje de la vía.

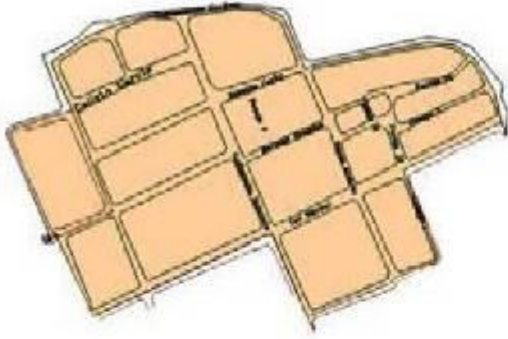
**Artículo 394:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, son restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 395:** En las instalaciones de servicios básicos de nueva construcción son indispensables las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se busca paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

**Artículo 396:** Las rampas para el acceso que den solución al rompimiento de las barreras arquitectónicas deben tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 397:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deben 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 y viviendas en tiras.



#### Delimitación y caracterización.

**Artículo 398:** El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares y viviendas en tiras están delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle Los Maceo y Eugenio Carbó (Punto 1  $X = 666.373$   $Y = 215.341$ ), torna rumbo suroeste por calle Los Maceo hasta llegar a la intersección con el Pasaje 15 (Punto 2  $X = 666.291$   $Y = 215.303$ ), gira al sureste por el Pasaje 1 hasta llegar a la calle José Martí (Punto 3  $X = 666.320$   $Y = 215.231$ ), continúa al suroeste hasta llegar a la calle Guillermon Moncada (Punto 4  $X = 666.210$   $Y = 215.185$ ), toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle Los Maceo (Punto 5  $X = 666.180$   $Y = 215.253$ ) gira al suroeste hasta llegar a la calle Bartolomé García (Punto 6  $X = 666.031$   $Y = 215.187$ ), toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle José Mejías (Punto 7  $X = 666.004$   $Y = 215.252$ ), continúa el mismo rumbo por la calle Bartolomé García hasta llegar a la calle Calixto García (Punto 8  $X = 665.964$   $Y = 215.334$ ), gira al noreste por la calle antes mencionada hasta llegar a la calle Carlos Manuel de Céspedes (Punto 9  $X = 666.012$   $Y = 215.349$ ) continúa al noroeste hasta llegar a la calle Manuel Terrero (Punto 10  $X = 665.987$   $Y = 215.413$ ) toma rumbo noreste hasta llegar a la calle Comandante Cardoza (Punto 11  $X = 666.037$   $Y = 215.417$ ), continúa el mismo rumbo hasta llegar a la calle Pérez Andrés (Punto 12  $X = 666.193$   $Y = 215.426$ ), toma rumbo sureste

hasta llegar a la calle Eugenio Carbó (Punto 13  $X = 666.208$   $Y = 215.387$ ), gira rumbo noreste y sureste por la misma hasta llegar a la Calle Los Maceo punto de partida

**Artículo 399:** El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares y viviendas en tiras Reparto Centro de Ciudad tiene una tipología urbanística tipo I compuesta por manzanas cerradas y parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de edificios multifamiliares y viviendas en tiras con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles generalmente de hormigón armado de 5.0 a 7.0 m con aceras de 1.0m.

#### Medio Ambiente.

**Artículo 400:** No se permiten edificaciones que generen contaminación al aire.

**Artículo 401:** La tala irracional de árboles en las franjas de jardín no es permitida.

**Artículo 402:** 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 403:** 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, Cultura, Recreación, Alojamiento

Restringido: Administración, Militar y orden público.

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

### **Estructura urbana.**

**Artículo 404:** 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 405:** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la edificación con un ancho no mayor a 5 m.

**Artículo 406:** Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

**Artículo 407:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1.0 m.

**Artículo 408:** Las dimensiones de las vías es de 5.0m a 7.0 m de ancho de doble sentido.

**Artículo 409:** La solución de residuales es por el sistema de alcantarillado.

**Artículo 410:** En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deben ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

**Artículo 411** Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existen hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 412:** Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas

enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros de nivel del suelo.

**Artículo 413:** En los jardines se admite la pavimentación hasta un 40% máximo de los mismos.

**Artículo 414:** Se autorizan las escaleras de hormigón armado.

**Artículo 415:** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel  
Son 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. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autoriza en casos excepcionales en la franja de jardín quedando empotrada a la pared y desarrollándose en dos ramas.

**Artículo 416:** Los cercados de las edificaciones se adecuan a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,00 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,00
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 2.00 m
- Altura máxima en el fondo: 2.00 m

**Artículo 417:** Los cercados al frente de las fachadas principales deben contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 418** Se pueden realizar cercados con los siguientes materiales:

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

**Artículo 419** Se preferencia el uso de colores claros para la pintura de las fachadas excepto el color blanco.

**Artículo 420** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en los edificios multifamiliares.

**Artículo 421:** Pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería no es permisible.

**Artículo 422:** Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas pueden contar con aleros para una mejor protección de la insolación y la lluvia.

**Artículo 423** 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 424:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

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

**Artículo 425:** 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
- Civil pública - 1
- Religiosa - 2
- Militar y Orden Interior - 2

- Industrial - Prohibido

**Artículo 426:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 2.50m
- Doméstica de viviendas en tiras - 2.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 2.50 m
- Civil pública - 2.50 m
- Religiosa - 2.50m
- Militar y Orden Interior - 2.50m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 427:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 7.50m
- Doméstica de viviendas en tiras - 7.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 10.00 m
- Civil pública - 2.50 m
- Religiosa - Prohibida
- Militar y Orden Interior - 5.00m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 428:** Las edificaciones destinadas a viviendas pueden contar con balcones y terrazas siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

**Artículo 429:** La incorporación de rejas debe estar condicionada a un diseño único para cada edificio.

**Artículo 430:** En los casos de edificios donde el último nivel carece de cubierta en el área de balcón, se permite su colocación o ejecución con soluciones uniformes en dimensiones, diseño y materiales para todos los apartamentos de un mismo lote.

**Artículo 431:** No es permitido el cierre de balcones con materiales sólidos.



## Aspectos técnico - constructivos.

**Artículo 432:** Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

**Artículo 433:** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de los inmuebles existentes.

**Artículo 434:** Se autoriza la tipología constructiva I.

**Artículo 435:** Se autoriza la construcción de viviendas por esfuerzo propio en las azoteas de edificios multifamiliares siempre y cuando sea certificado su resistencia por las autoridades facultadas y utilicen los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: bloques.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: se adecuará a la existente en el edificio.

**Artículo 436:** Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

**Artículo 437:** Las cubiertas de hormigón deben tener una pendiente mínima del 3 %. Su dirección nunca será hacia la fachada principal.

**Artículo 438:** No se permiten acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los apartamentos colindantes.

**Artículo 439:** No se permite la división en apartamentos.

**Artículo 440:** Se permite la ubicación de mobiliario urbano en lugares que no

interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

**Artículo 441:** 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 442:** Para la elaboración de gráfica urbana en los exteriores de las edificaciones, se tramita su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproduce.

**Artículo 443:** La construcción y/o colocación de tanques y otros elementos en las áreas comunes de los edificios multifamiliares (Jardines, etc.) no se permite.

**Artículo 444** Todos los artículos anteriores se consideran válidos para los edificios multifamiliares dispersos diseminados por toda la ciudad.

### 4.1.4 Sector Tipológico Residencial Periférico Sagua de Tánamo.

#### Delimitación y caracterización.

**Artículo 445:** El sector tipológico residencial periférico Sagua de Tánamo está delimitado por el siguiente derrotero:

#### Derrotero:

Islotes "Sagua - Bazán".

Partiendo de la intersección que forman la carretera Sagua - Mayarí y la entrada a la bomba de gasolina en su extremo oeste (pto. 1 X= 664440, Y= 216250), tomamos con rumbo noreste por el camino que se encuentra al noroeste de la base de ómnibus, a los 280 m llegamos hasta el puesto de mando de educación (pto 2 X= 664690, Y= 216370), tomamos izquierda con rumbo noroeste por el camino 360m



hasta llegar a la vivienda de Pedro García González (pto 3 X= 664 425, Y= 216600), seguimos con rumbo noreste por el limite del patio de dicha vivienda 50m hasta llegar al extremo noreste del mismo (pto 4 X= 664460, Y= 216630), continuamos con rumbo sureste bordeando una laguna 130m por su limite sur hasta llegar al borde oeste del río Sagua (pto 5 X= 664580, Y= 216580) y el fondo de la vivienda de Modesto Mayan Roque, tomamos con rumbo sureste por todo el borde oeste y sur del río Sagua 330m hasta llegar al fondo del patio de la casa de Manuel Fernández que colinda con el río Sagua (pto 6 X= 664850, Y= 216420), seguimos por el camino con rumbo suroeste y el limite de la base de ómnibus por el sureste 340 m hasta llegar a la esquina de una cerca de cardona, a 100m de la carretera Sagua -Mayarí que es el fondo del patio de la vivienda de Diolis Rodríguez Mena (pto 7 X = 664610, Y= 216180), continuamos con rumbo sureste bordeando todo el fondo de los patios de las viviendas que tienen el frente a la carretera Sagua - Mayarí 190m hasta llegar al extremo noreste de la finca propiedad de Armando Fernández Arderí (pto8 X= 664740, Y= 216040), tomamos con rumbo suroeste 70m hasta llegar al fondo de los patios de las viviendas que tienen el frente a la carretera Sagua - Mayarí (pto9 X= 664710, Y= 215970), seguimos con rumbo sureste 180m hasta llegar al borde del arroyo (pto 10 X= 664800, Y= 215830), continuamos con rumbo suroeste por todo el borde del arroyo 50m hasta interceptar la carretera Sagua - Mayarí (pto11 X= 664770, Y= 215800), seguimos con rumbo sureste por todo el borde este de la carretera 170m hasta llegar a la curva frente al obelisco (pto12 X= 664870, Y= 215660), tomamos con rumbo sureste por el borde norte de la carretera 100m hasta llegar al extremo oeste del parqueo frente al Motel los Pasos (pto13 X= 664960, Y= 215640), continuamos con rumbo noroeste por el acceso a la izquierda del almacén del Motel 130m hasta llegar al fondo de las cabañas y un camino vecinal (pto 14 X= 664940, Y=

215760), seguimos con rumbo noreste por el fondo de las cabañas y un vial existente 80m hasta llegar al extremo noreste de la instalación (pto 15 X= 665010, Y= 215770), tomamos con rumbo sureste bordeando el limite este del Motel 160m hasta interceptar la carretera Sagua -Mayarí (pto16 X= 665030, Y= 215610), continuamos con rumbo sureste por todo el borde de la carretera Sagua - Mayarí 220m hasta llegar al fondo de la vivienda de Lilia Mafút Pérez (pto 17 X= 665140, Y= 215420), seguimos con rumbo sureste por todo el fondo de las viviendas que tienen el frente hacia la calle Los Maceo o carretera Sagua - Mayarí 370m hasta llegar al fondo de la vivienda de Luis Miranda Montes de Oca (pto 18 X= 665390, Y= 215160), tomamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas 130m hasta llegar al límite de la vivienda de Lourdes María Besada Sánchez (Cuca) (pto 19 X= 665510, Y= 215220), continuamos con rumbo sureste 120m hasta llegar a la esquina de la vivienda de Merledín Romero González (pto20 X= 665600, Y= 215140), seguimos con rumbo noreste por toda la cerca norte del Estadio de pelota José Abreu 310m hasta llegar a la esquina de la vivienda de Inalvis Díaz García, al este de la calle La Margarita (pto21 X= 665860, Y= 215270), tomamos con rumbo sureste por el fondo de las viviendas con el frente a la calle La Margarita 70m hasta el fondo del patio de la vivienda con el frente a la calle Mejías (pto22 X= 665890, Y= 215220), continuamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Mejías 70m hasta la esquina de una construcción (pto23 X= 665950, Y= 215240), seguimos al noreste por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Bartolomé García 80m hasta la vivienda de Mirna García (pto24 X= 665960, Y= 215320), tomamos con rumbo noreste 70m hasta las márgenes del río Sagua (pto25 X= 665970, Y= 215430), continuamos por dichas márgenes con rumbo noreste 90m hasta la intercepción de canal con el río Sagua (pto26 X= 665990, Y= 215510), seguimos por este canal con rumbo sureste

220m hasta llegar a la calle prolongación de Pérez Andrés (pto27 X= 666220, Y= 215470), tomamos con rumbo noreste 60m (pto28 X= 666230, Y= 215520), continuamos con rumbo sureste por el trillo 90m hasta intersección de trillos (pto29 X= 666320, Y= 215510), seguimos con rumbo sureste 230m hasta llegar a los límites de la vivienda de Alfredo Méndez, que tiene el frente a la carretera Sagua - Moa o finales de la calle Los Maceo (pto30 X= 666330, Y= 215470), tomamos con rumbo suroeste cruzando dicha carretera hasta la esquina de la vivienda que tiene un garaje en los bajos a 50m de la anterior vivienda y que su frente colinda también con la carretera Sagua - Moa (pto31 X= 666450, Y= 215330), continuamos con rumbo suroeste por el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle General Rabí 70m hasta el fondo de la casa # 29 (pto32 X= 666420, Y= 215270), seguimos con rumbo suroeste 200m siempre por el fondo de las viviendas con el frente a la calle General Rabí hasta el fondo de la vivienda # 49 (pto 33 X= 666310, Y= 215110), tomamos con rumbo suroeste 150m hasta el fondo de la vivienda # 91 (pto 34 X= 666240, Y= 214980), continuamos con rumbo sureste 80m por el fondo de las viviendas con el frente a la calle Prolongación de Carlos M. Céspedes hasta el fondo de la casa # 43 (pto 35 X= 666340, Y= 214900), seguimos con rumbo suroeste bordeando el lado este de dicha vivienda 20m hasta interceptar la cerca de cardona en el lado opuesto de la calle Carlos M. Céspedes (pto 36 X= 666330, Y= 214880), tomamos por esta cerca de cardona en dirección noroeste 120m hasta llegar al lateral este de la vivienda biplanta que hace esquina con la calle General Rabí (pto 37 X= 666220, Y= 214940), continuamos con rumbo suroeste 160m por toda la cerca que limita a la calle General Rabí y un campo labrado hasta la casa # 115, (pto 38 X= 666150, Y= 214810), aquí giramos al este por toda la cerca de cardona y seguimos 240m hasta interceptar un camino que se dirige al río Sagua (pto 39 X= 666390, Y= 214820), tomamos con rumbo suroeste

130m hasta la esquina del campo labrado (pto 40 X= 666300, Y= 214740), continuamos con rumbo noroeste 20m hasta el límite noreste del Centro de Formación de Atletas de Base "Mariano Mestre Serrano"(pto 41 X= 666290, Y= 214740), seguimos con rumbo suroeste por todo el límite este de dicho centro 70m hasta llegar al límite sur del mismo (pto 42 X= 666240, Y= 214680), tomamos con rumbo noroeste 20m hasta la parte posterior de la garita del CVP (pto 43 X= 666220, Y= 214680), continuamos con rumbo suroeste por todo el fondo de las viviendas 100m hasta llegar a los límites de la vivienda propiedad de Mario Leyva, prolongación de calle K # 5 (pto 44 X= 666190, Y= 214600), seguimos con rumbo noroeste 30m por el lateral de las viviendas (pto 45 X= 666160, Y= 214600), tomamos con rumbo suroeste 110m hasta el fondo de las viviendas (pto 46 X= 666120, Y= 214500), continuamos con rumbo sureste 30m hasta la esquina sureste de las viviendas (pto 47 X= 666150, Y= 214480), seguimos con rumbo suroeste por todo el límite de los patios de las viviendas con el frente hacia la calle K 210m hasta llegar a la intersección con camino que va hacia el pozo de agua en dirección al río Sagua (pto 48 X= 666050, Y= 214290), tomamos con rumbo suroeste 300m hasta llegar donde comienza el puente que va hacia El Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal (pto 49 X= 665870, Y= 214060), continuamos con rumbo noroeste 50m hasta la intersección de la carretera a la Plazuela, la que va para El Jobo y la calle Ángel Pupo (pto 50 X= 665850, Y= 214070), seguimos con rumbo norte por el faldeo de la elevación que esta al oeste del Parqueo de Autos Privados de la terminal 90m hasta llegar al fondo de la vivienda que se encuentra en la elevación directamente frente a la Estación de la PNR (pto 51 X= 665850, Y= 214160), tomamos con rumbo noreste 30m hasta interceptar la calle Ángel Pupo (pto 52 X= 665870, Y= 214180), continuamos con rumbo noreste 150m por todo el borde oeste de la calle Ángel Pupo hasta llegar a la curva de dicha calle (pto 53 X= 665870, Y= 214320),

seguimos con rumbo noroeste 120m por el mismo borde hasta llegar al límite sur de la vivienda # 124 (pto 54 X= 665850, Y = 214440), tomamos con rumbo suroeste por el límite sur de esta vivienda 50m hasta llegar al antiguo camino (pto 55 X= 665800, Y= 214430), continuamos con rumbo noroeste 55m hasta llegar a la esquina del Agromercado Estatal # 5 y la calle Subida Acueducto (pto 56 X= 665780, Y= 214480), seguimos con rumbo noroeste 220m por toda la calle Subida Acueducto hasta la inflexión de la misma (pto 57 X= 665560, Y= 214510), tomamos con rumbo norte por el fondo de las viviendas que se encuentran al oeste de la calle Prolongación Subida Acueducto 140m hasta llegar a la inflexión de dicha calle (pto 58 X= 665560, Y= 214650), continuamos con rumbo noroeste 60m por el mismo camino o calle hasta el final del mismo (pto 59 X= 665520, Y= 214690), seguimos con rumbo noroeste 50m pasando por el límite sur de la vivienda que esta en lo alto de la elevación y tiene una antena alta en el techo, hasta llegar al límite noroeste de dicha vivienda (pto 60 X= 665480, Y= 214700), tomamos con rumbo noroeste 270m hasta llegar al sur del transformador grande que esta al fondo de la calle Entrada La Demajagua (pto 61 X= 665350, Y= 214930), continuamos con rumbo noroeste 430m por todo el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle Prolongación Entrada la Demajagua, cruza el arroyo hasta llegar a la intersección de los 4 caminos (pto 62 X= 664950, Y= 215020), seguimos con rumbo noreste pasando por el lateral oeste del Consultorio del Médico y de la Escuela Primaria, por el fondo de las viviendas con el frente al camino (Prolongación Entrada Al Monumento), 130m hasta llegar al límite oeste de la vivienda de Idalmis Ramírez (pto 63 X= 664970, Y= 215150), tomamos con rumbo noroeste por un camino lateral que sube la elevación 120m hasta llegar al extremo oeste de la vivienda de Osmaida Lovaina (pto 64 X= 664930, Y= 215260), continuamos con rumbo noroeste 230m hasta llegar al lindero existente (pto 65 X=

664690, Y= 215280), seguimos con rumbo noroeste 40m por el lindero hasta llegar al límite de un campo sembrado de pasto (pto 66 X= 664710, Y= 215320), tomamos con rumbo norte por el límite de dicho campo 100m hasta llegar al límite noreste (pto 67 X= 664700, Y= 215410), continuamos con rumbo suroeste 100m por el lindero norte del campo hasta su vértice noroeste (pto 68 X= 664600, Y= 215400), seguimos con rumbo suroeste por el lindero oeste de la referida propiedad hasta su vértice suroeste (pto 69 X= 664590, Y= 215350), tomamos con rumbo noroeste 150m hasta el límite de los patios de 3 viviendas (pto 70 X= 664450, Y= 215370), continuamos con rumbo noroeste 280m hasta llegar al vértice sur del antiguo Polígono de Instrucción, hoy área de construcción de viviendas de Bazán (pto 71 X= 664290, Y= 215610), seguimos con rumbo noroeste 350m por todo el fondo de las viviendas construidas al suroeste del antiguo Polígono de Instrucción hasta llegar a camino en Y y antiguo vértice oeste del Polígono (pto 72 X= 664000, Y= 215800), tomamos con rumbo noreste por el camino que va a Bazán 200m hasta llegar a la primera vivienda a la izquierda del camino (pto 73 X= 664170, Y= 215910), continuamos con rumbo noroeste pasando por el límite este de los Talleres de la Empresa Provincial de Acopio 360m hasta llegar a la ultima vivienda en el extremo oeste de la antigua arenera (pto 74 X= 664090, Y= 216260), seguimos con rumbo sureste 50m bordeando estas últimas viviendas siempre por el límite de la antigua arenera (pto 75 X= 664140, Y= 216250), tomamos con rumbo sureste 100m siempre por el mismo lindero hasta llegar al acceso sur hacia la arenera (pto 76 X= 664190, Y= 216160), continuamos con rumbo noreste 110m por todo el lindero al sur de la antigua arenera (pto 77 X= 664280, Y= 216220), seguimos con rumbo sureste 145m por el lindero sur de la arenera (pto 78 X= 664420, Y= 216180), y a continuación tomamos con rumbo noreste 70m en dirección a la intersección de la carretera Sagua \_ Mayarí y la bomba de

gasolina en su extremo oeste que constituye el punto 1 de este derrotero.

Islotes "El Jobo - Zabala".

Partiendo desde donde comienza el puente grande que comunica a Sagua de Tánamo con el Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal (pto. 1 X= 665870, Y= 214060), tomamos por el borde noreste de dicho puente con rumbo sureste en dirección al Jobo 350 m hasta llegar al extremo suroeste de los límites de los Almacenes Universales (pto. 2 X= 666150, Y= 213850), seguimos con rumbo noreste por el lindero suroeste de dichos límites avanzando por la calle Pasaje E 222 m hasta llegar al borde del barranco del Río Sagua (pto. 3 X= 666330, Y= 213980), Continuamos por el borde de dicho barranco 106 m hasta llegar donde el río hace una curva hacia la izquierda (pto. 4 X= 666410, Y= 214050) tomamos con rumbo noreste siempre por el borde del barranco 164 m hasta llegar a la siguiente inflexión del río a la izquierda (pto. 5 X= 666150, Y= 214180), seguimos con rumbo noreste continuando por el borde del barranco 224 m hasta llegar directamente frente a la estación de bombeo del Jobo (pto. 6 X= 666610, Y= 214380), continuamos con rumbo noreste 51 m en dirección al extremo norte de la referida estación de bombeo y el borde oeste del camino que conduce a Zabala (pto. 7 X= 666660, Y= 214390), tomamos con rumbo noreste 206 m por todo el borde oeste de dicho camino siempre en dirección a Zabala hasta la inflexión del mismo a la derecha (pto. 8 X= 666760, Y= 214570), continuamos con rumbo noreste por el mismo límite y dirección 151 m hasta llegar a la siguiente inflexión del camino a la izquierda (pto. 9 X= 666910, Y= 214590), tomamos con rumbo noreste por el camino 81 m hasta la siguiente inflexión a la izquierda (pto. 10 X= 666950, Y= 214660), seguimos con rumbo noreste por el camino 244 m hasta la próxima inflexión a la izquierda (pto. 11 X= 667030, Y= 214890), continuamos con rumbo norte por el

camino 190 m en dirección a Zabala hasta llegar a la siguiente inflexión a la izquierda (pto. 12 X= 667040, Y= 215080), tomamos con rumbo noroeste por el camino 120 m hasta llegar a la intersección con la carretera Sagua - Moa (pto. 13 X= 667030, Y= 215200), seguimos con rumbo noreste 22 m en dirección al fondo de la vivienda □ 1 que tiene el frente a la calle 1ra (pto. 14 X= 667050, Y= 215210), continuamos con rumbo noroeste por el fondo de estas viviendas 120 m hasta el frente de la vivienda de Antonio Romero en la calla Pasaje 6 (pto. 15 X= 667040, Y= 215330), tomamos con rumbo noroeste 71 m por esta calle (callejón), hasta llegar al límite norte de la vivienda □ 10 A (pto. 16 X= 667030, Y= 215400), seguimos con rumbo noreste 50 m por el fondo de las viviendas que tienen el frente a la calle Prolongación de Pasaje 6 hasta la vivienda □ 7 que tiene el frente a la calle A (pto. 17 X= 667090, Y= 215450), continuamos con rumbo noroeste 42 m por el fondo de las viviendas hasta la casa □ 6 que tiene el frente a al calle Pasaje 7 (pto. 18 X= 667060, Y= 215480), tomamos con rumbo noreste por el fondo de las viviendas con el frente a esta calle 78 m hasta el fondo de la vivienda □ 15 en la calle A (pto. 19 X= 667120, Y= 215530), seguimos con rumbo suroeste 51 m por la calle A hasta un lindero existente (pto. 20 X= 667110, Y= 215480), continuamos con rumbo noroeste por este lindero 45 m hasta llegar al fondo y límite norte de la vivienda □ 18 A que está frente a la escuela primaria Rafael García Quevedo (pto. 21 X= 667150, Y= 215500), tomamos con rumbo sureste 150 m hasta llegar a Prolongación de calla 1ra (pto. 22 X= 667240, Y= 215380), seguimos con rumbo suroeste 250 m por el fondo de las viviendas con el frente a la calle 1ra hasta interceptar la carretera Sagua - Moa (pto. 23 X= 667090, Y= 215180), continuamos con rumbo sureste por esta carretera 302 m hasta llegar al límite oeste de la propiedad de Héctor Basa (pto. 24 X= 667340, Y= 215010), tomamos con rumbo noreste 103 m por el límite de esta propiedad hasta interceptar una cerca (pto. 25 X= 667430, Y= 215060), seguimos

con rumbo noroeste por la cerca que delimita el área de la Emisora " Ecos de Sagua" 36 m hasta llegar al extremo noroeste y esquina de cerca (pto. 26 X= 667410, Y= 215090), continuamos con rumbo noreste 152 m por la cerca hasta el vértice norte (pto. 27 X= 667550, Y= 215150), tomamos con rumbo sureste 108 m por la cerca hasta interceptar la carretera que va a Juan Díaz (pto. 28 X= 667650, Y= 215110), seguimos con rumbo sureste por el borde oeste de esta carretera 158 m hasta llegar a la intersección de las carreteras Sagua - Moa y la que va a Juan Díaz (pto. 29 X= 667700, Y= 214960), continuamos con rumbo noreste 132 m hasta la intersección de las carreteras Jobo - Moa y Sagua - Moa (pto. 30 X= 667830, Y= 214980), tomamos con rumbo sureste a campo traviesa 186 m hasta llegar al límite oeste de la escuela primaria Juan Manuel González, que tiene su frente al camino o calle Pasaje 5 (pto. 31 X= 667980, Y= 214870), seguimos con rumbo suroeste 358 m por este camino o calle hasta interceptar lindero (pto. 32 X= 667690, Y= 214660), continuamos con rumbo sureste por este lindero 71 m hasta llegar al límite de parcela (pto. 33 X= 667740, Y= 214610), tomamos con rumbo suroeste 112 m hasta llegar al camino que va al sur (pto. 34 X= 667640, Y= 214560), seguimos con rumbo sureste por el camino 322 m hasta llegar al límite sureste del Batey Zabala (pto. 35 X= 667800, Y= 214280), continuamos con rumbo suroeste 313 m por todo el límite sureste de la parcela hasta llegar a la esquina de una cerca (pto. 36 X= 667520, Y= 214140), tomamos con rumbo noroeste 63 m hasta el vértice este de una parcela de autoconsumo (pto. 37 X= 667460, Y= 214160), seguimos con rumbo suroeste 45 m hasta el vértice sur de dicha parcela (pto. 38 X= 667440, Y= 214120), continuamos con rumbo noroeste 155 m por todo el límite sur de la parcela y luego en línea recta hasta interceptar un camino que se dirige al barrio nuevo del Jobo (conocido como Los Chivos), (pto. 39 X= 667290, Y= 214160), tomamos con rumbo sur 150 m

por este camino cruzando un portón de una parcela particular hasta el vértice sur del barrio nuevo (pto. 40 X= 667300, Y= 214010), seguimos con rumbo sureste por todo el fondo de las viviendas con el frente a la calle 8va 199 m hasta el fondo de la vivienda que está en el alto (pto. 41 X= 667360, Y= 213820), continuamos con rumbo suroeste 71 m hasta interceptar el camino que sube (pto. 42 X= 667350, Y= 213750), tomamos con rumbo noroeste 250 m por el camino bajando la pendiente hasta llegar al faldeo de la elevación a la izquierda (pto. 43 X= 667100, Y= 213760), seguimos con rumbo sur 300 m por todo el faldeo y el límite este del área de construcción de viviendas hasta el vértice sur del mismo (pto. 44 X= 667100, Y= 213460), continuamos con rumbo suroeste 86 m por una cerca mixta hasta llegar a la inflexión a la izquierda (pto. 45 X= 667050, Y= 213390), tomamos con rumbo sur 73 m por toda la cerca hasta interceptar el camino que va a Castro (pto. 46 X= 667070, Y= 213320), seguimos con rumbo sureste 63 m por el camino que conduce a Castro hasta la inflexión del mismo a la derecha (pto. 47 X= 667130, Y= 213300), continuamos con rumbo sureste por este mismo camino 92 m hasta unas cerca de la derecha (pto. 48 X= 667160, Y= 213240), tomamos con rumbo suroeste cruzando el camino y siguiendo la mencionada cerca 42 m hasta inflexión de la cerca de la derecha (pto. 49 X= 667130, Y= 213210), seguimos con rumbo noroeste 72 m por la cerca hasta llegar al borde inferior del barranco (pto. 50 X= 667090, Y= 213270), continuamos con rumbo noroeste por todo el borde del barranco y luego en línea recta por una cerca mixta 202 m hasta llegar a la inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 51 X= 666890, Y= 213300), tomamos con rumbo noroeste 132 m por toda la cerca hasta interceptar el camino que conduce al Río Sagua (pto. 52 X= 666760, Y= 213320), seguimos con rumbo noroeste 182 m por este camino hasta llegar a la carretera Sagua - Moa (pto. 53 X= 666730, Y= 213500), continuamos con rumbo este 170 m por el borde sur de dicha carretera hasta

llegar a la curva a la derecha (pto. 54 X= 666560, Y= 213500), tomamos con rumbo noroeste 250 m por todo el borde suroeste de la carretera hasta llegar al tanque de agua al lado de la misma (pto. 55 X= 666360, Y= 213650), seguimos con rumbo este 102 m por el límite del taller de Comunales hasta su vértice sur (pto. 56 X= 666260, Y= 213630), continuamos con rumbo noroeste 90 m por el mismo límite hasta el vértice suroeste de la instalación (pto. 57 X= 666170, Y= 213640), tomamos con rumbo noroeste siguiendo el mismo límite 177 m hasta el vértice noroeste (pto. 58 X= 666050, Y= 213770), seguimos con rumbo noreste 94 m a la izquierda de las viviendas hasta la carretera Sagua - Moa (pto. 59 X= 666100, Y= 213850), continuamos con rumbo noroeste por el borde suroeste de la carretera 291 m, cruzamos el puente y llegamos al comienzo del mismo en su vértice sur (pto. 60 X= 665880, Y= 214040), tomamos con rumbo noreste 8 m cruzando el vial hasta el vértice norte del comienzo del puente al sur de la Terminal Intermunicipal y punto inicial de este derrotero (pto. 1 X= 665870, Y= 214060).

#### Islote "La Plazuela"

Partiendo de la intersección de las carreteras a Calabaza y la que va para el Jobo al sur de la Terminal Intermunicipal de Sagua (pto. 1 X= 665870, Y= 214060), tomamos con rumbo sur en dirección a la Plazuela 122 m por todo el borde este de dicha carretera hasta llegar a la primera curva a la derecha (pto. 2 X= 665850, Y= 213940), seguimos con rumbo suroeste en la misma dirección y por el mismo borde 388 m hasta llegar a la siguiente curva de la carretera a la izquierda (pto. 3 X= 665530, Y= 213720), continuamos con rumbo suroeste 153 m hasta la siguiente curva a la izquierda (pto. 4 X= 665450, Y= 213590), tomamos con rumbo suroeste 58 m hasta llegar al vértice noroeste de la propiedad de Enrique López (pto. 5 X= 665420, Y= 213540), seguimos con rumbo sureste 28 m por el límite norte de esta

propiedad hasta su vértice noreste (pto. 6 X= 665440, Y= 213520), continuamos con rumbo suroeste por el límite este de dicha propiedad 104 m hasta su vértice sureste (pto. 7 X= 665410, Y= 213420), tomamos con rumbo noroeste 32 m por el límite sur de la propiedad hasta llegar a la carretera Sagua - Calabaza (pto. 8 X= 665380, Y= 213430), seguimos con rumbo suroeste 130 m hasta interceptar el límite con la propiedad de Jorge Leyva (pto. 9 X= 665330, Y= 213310), continuamos con rumbo sureste 41 m por el límite de dicha propiedad hasta su siguiente vértice (pto. 10 X= 665340, Y= 213270), tomamos con rumbo sureste 58 m hasta el próximo vértice de dicha propiedad (pto. 11 X= 665390, Y= 213240), seguimos con rumbo noreste 45 m hasta el siguiente vértice (pto. 12 X= 665410, Y= 213280), continuamos al noreste 90 m hasta el próximo vértice (pto. 13 X= 665500, Y= 213290), tomamos con rumbo sureste 36 m hasta el vértice oeste de esta propiedad (pto. 14 X= 665520, Y= 213260), seguimos con rumbo suroeste 45 m hasta el próximo vértice (pto. 15 X= 665500, Y= 213220), continuamos al sur 41 m hasta interceptar la parcela vecina (pto. 16 X= 665510, Y= 213180), tomamos con rumbo sur por el límite este de dicha parcela 54 m hasta interceptar una cerca (pto. 17 X= 665490, Y= 213130), seguimos al este 81 m hasta esquina de cercas (pto. 18 X= 665570, Y= 213120), continuamos al sur 41 m hasta interceptar otra cerca (pto. 19 X= 665580, Y= 213080), tomamos con rumbo este 230 m por el límite de parcela hasta llegar al Río Sagua (pto. 20 X= 665810, Y= 213070), seguimos con rumbo sureste por la margen del Río Sagua 124 m hasta llegar a la curva del río a la derecha (pto. 21 X= 665840, Y= 212950), continuamos al suroeste 71 m siguiendo dicho margen hasta intersección con cerca (pto. 22 X= 665830, Y= 212880), tomamos con rumbo suroeste 133 m hasta curva del río a la derecha (pto. 23 X= 665800, Y= 212750), seguimos con rumbo suroeste 128 m por la margen del Río Sagua hasta interceptar una cerca (pto. 24 X= 665700, Y= 212670), continuamos al oeste 120 m

hasta el vértice oeste de un terreno ocioso (pto. 25 X= 665580, Y= 212670), tomamos con rumbo suroeste 89 m bordeando el límite oeste del terreno ocioso hasta inflexión de la cerca a la derecha (pto. 26 X= 665540, Y= 212590), seguimos con rumbo suroeste 153 m por la cerca hasta llegar a la siguiente inflexión de la misma a la izquierda (pto. 27 X= 665410, Y= 212510), continuamos al suroeste 108 m siguiendo la cerca hasta la siguiente esquina (pto. 28 X= 665350, Y= 212420), tomamos con rumbo sureste 22 m hasta interceptar el Río Miguel (pto. 29 X= 665360, Y= 212400), seguimos al suroeste 132 m por el borde del Río Miguel hasta la curva del mismo a la izquierda (pto. 30 X= 665340, Y= 212270), continuamos al sureste 28 m por el borde del río hasta llegar a esquina de cerca (pto. 31 X= 665360, Y= 212250), tomamos con rumbo suroeste 51 m hasta inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 32 X= 665310, Y= 212240), seguimos al suroeste 45 m próxima inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 33 X= 665290, Y= 212200), continuamos con rumbo sureste 92 m hasta inflexión de la cerca a la derecha (pto. 34 X= 665310, Y= 212110), tomamos al suroeste otros 92 m hasta interceptar otra cerca (pto. 35 X= 665240, Y= 212050), seguimos con rumbo oeste 100 m hasta llegar a intersección de cercas en T (pto. 36 X= 665140, Y= 212040), continuamos al suroeste 98 m hasta interceptar la carretera Sagua - Calabaza (pto. 37 X= 665060, Y= 211990), tomamos con rumbo suroeste 206 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la curva a la derecha (pto. 38 X= 665010, Y= 211790), seguimos con rumbo suroeste 58 m continuando por el borde oeste de la carretera hasta la siguiente curva a la derecha (pto. 39 X= 664960, Y= 211760), continuamos al este 211 m por el mismo límite hasta la curva de la carretera a la izquierda (pto. 40 X= 664750, Y= 211740), tomamos con rumbo suroeste 51 m por el borde oeste de la carretera hasta llegar a la altura de una cerca de la derecha de dicha carretera (pto. 41 X= 664700, Y= 211730), seguimos con

rumbo noroeste 114 m por dicha cerca subiendo la elevación hasta inflexión de la cerca a la izquierda (pto. 42 X= 664670, Y= 211840), continuamos al noroeste 42 m hasta llegar al vértice sureste de una parcela particular (pto. 43 X= 664640, Y= 211870), tomamos con rumbo noreste por todo el límite este de dicha parcela 73 m hasta llegar a su vértice noreste (pto. 44 X= 664660, Y= 211940), seguimos al noroeste 95 m por todo el límite norte de las parcelas hasta su vértice norte (pto. 45 X= 664570, Y= 211970), continuamos con rumbo suroeste 41 m por lindero existente hasta lindero del bosque (pto. 46 X= 664530, Y= 211960), tomamos con rumbo noroeste 90 m por el lindero del bosque hasta llegar a un trillo (pto. 47 X= 664520, Y= 212050), seguimos al noreste 82 m por el trillo hasta esquina del bosque (pto. 48 X= 664600, Y= 212070), continuamos con rumbo noreste 81 m por lindero del bosque hasta interceptar trillo (pto. 49 X= 664640, Y= 212140), tomamos con rumbo norte 150 m a campo traviesa hasta llegar al vértice sur de un bosquecillo (pto. 50 X= 664630, Y= 212270), seguimos al sureste a campo traviesa 117 m (pto. 51 X= 664740, Y= 212230), continuamos con rumbo norte 200 m hasta interceptar camino vecinal (pto. 52 X= 664730, Y= 212430), tomamos con rumbo noroeste 151 m entre un campo labrado y un bosque hasta llegar a la esquina noroeste del campo labrado (pto. 53 X= 664710, Y= 212580), seguimos al este por el límite norte del campo labrado 71 m (pto. 54 X= 664780, Y= 212590), continuamos con rumbo noreste 162 m hasta esquina suroeste de un bosquecillo (pto. 55 X= 664840, Y= 212740), tomamos con rumbo noreste 189 m a campo traviesa hasta llegar al este de un árbol aislado (pto. 56 X= 664940, Y= 212900), seguimos al norte 100 m a campo traviesa hasta llegar a la esquina noreste de un bosquecillo (pto. 57 X= 664930, Y= 213000), continuamos con rumbo noroeste 36 m hasta llegar a vértice sur de un bosquecillo (pto. 58 X= 664910, Y= 213030), tomamos con rumbo norte 70 m por el límite oeste del bosquecillo hasta llegar a su vértice o

esquina norte (pto. 59 X= 664910, Y= 213100), seguimos al este 61 m atravesando el bosque hasta su límite este, donde comienza el pasto (pto. 60 X= 664970, Y= 213090), continuamos con rumbo sur 41 m por el límite este del bosque hasta su vértice sureste (pto. 61 X= 664980, Y= 213050), tomamos con rumbo este 240m por el límite sur del campo de pasto hasta llegar al borde oeste de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 62 X= 665220, Y= 213040), seguimos al noreste 143m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la curva a la derecha (pto. 63 X= 665250, Y= 213180), continuamos con rumbo noreste por dicho borde 134 m hasta llegar a la siguiente inflexión de la carretera a la izquierda y límite de parcela (pto. 64 X= 665310, Y= 213300), tomamos con rumbo noroeste 63 m por el límite sur de dicha parcela hasta llegar a su vértice suroeste (pto. 65 X= 665250, Y= 213320), seguimos al noreste 51 m por el límite oeste de la parcela hasta su vértice noroeste (pto. 66 X= 665260, Y= 213370), continuamos con rumbo sureste 20 m hasta el vértice noreste de la parcela (pto. 67 X= 665280, Y= 213370), tomamos con rumbo suroeste 20 m hasta el vértice interior (pto. 68 X= 665280, Y= 213350), seguimos al sureste 32 m hasta el siguiente vértice interior de la referida parcela (pto. 69 X= 665310, Y= 213340), continuamos con rumbo noreste 32 m por el límite que va paralelo a la carretera Sagua - Calabaza a 20 m hasta el siguiente vértice interior de la parcela (pto. 70 X= 665320, Y= 213370), tomamos con rumbo noroeste 70 m por el límite suroeste de la parcela hasta llegar a vértice de la misma y esquina de bosque (pto. 71 X= 665260, Y= 213410), seguimos al norte 30 m bordeando el mismo hasta la siguiente esquina (pto. 72 X= 665260, Y= 213440), continuamos con rumbo noroeste 22 m hasta el siguiente vértice (pto. 73 X= 665250, Y= 213460), tomamos con rumbo norte 60 m por el límite oeste de la parcela hasta el vértice noroeste (pto. 74 X= 665250, Y= 213520), seguimos al noreste 32 m por el límite norte de la parcela hasta llegar a su vértice norte (pto. 75 X= 665280,


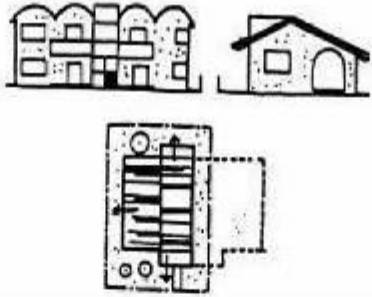
Y= 213530), continuamos con rumbo sureste 20 m hasta el vértice interior de la parcela (pto. 76 X= 665280, Y= 213510), tomamos con rumbo noreste 50 m por el límite norte de dicha parcela hasta el siguiente vértice interior (pto. 77 X= 665330, Y= 213510), seguimos al norte 30 m hasta el siguiente vértice (pto. 78 X= 665330, Y= 213540), continuamos con rumbo noreste 41 m atravesando un área boscosa hasta el siguiente vértice (pto. 79 X= 665370, Y= 213550), tomamos con rumbo noreste 32m siguiendo por el bosque hasta interceptar trillo (pto. 80 X= 665380, Y= 213580), seguimos al oeste 120 m por el trillo hasta llegar a inflexión del mismo a la derecha (pto. 81 X= 665260, Y= 213570), continuamos con rumbo noroeste por el trillo 51 m hasta la siguiente inflexión del mismo a la derecha (pto. 82 X= 665210, Y= 213580), tomamos con rumbo noroeste 36 m hasta próxima inflexión del trillo a la izquierda (pto. 83 X= 665190, Y= 213610), seguimos al oeste 110 m hasta vértice oeste de un bosque (pto. 84 X= 665080, Y= 213610), continuamos con rumbo noreste 51 m por el límite este del bosque hasta interceptar camino (pto. 85 X= 665090, Y= 213660), tomamos con rumbo noreste 81 m hasta el vértice norte de un patio particular (pto. 86 X= 665170, Y= 213670), seguimos al sureste 85 m hasta el vértice oeste de una parcela (pto. 87 X= 665250, Y= 213640), continuamos con rumbo noreste 153 m hasta vértice interior de la parcela (pto. 88 X= 665400, Y= 213670), tomamos con rumbo noreste a campo traviesa 108 m hasta el vértice noreste de la parcela (pto. 89 X= 665460, Y= 213760), seguimos al este 110 m hasta interceptar el borde oeste de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 90 X= 665570, Y= 213760), continuamos con rumbo noreste 114 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la altura de una cerca a la izquierda (pto. 91 X= 665660, Y= 213830), tomamos con rumbo noroeste 54 m por la cerca hasta llegar a inflexión de la misma a la derecha (pto. X= 665640, Y= 213880), seguimos al noreste 78 m por la cerca hasta límite de pasto y maleza (pto. 93 X= 665700, Y= 213930), continuamos



con rumbo norte 50 m siguiendo el límite del pasto y maleza hasta llegar a esquina de cerca (pto. 94 X= 665700, Y= 213980), tomamos con rumbo noreste 22 m por la cerca hasta la próxima inflexión de la misma a la derecha (pto. 95 X= 665720, Y= 213990), seguimos al sureste 70 m por la cerca hasta la próxima esquina e inflexión a la izquierda (pto. 96 X= 665790, Y= 213990), continuamos con rumbo sureste 58m por la cerca hasta interceptar borde oeste en la curva de la carretera Sagua - Calabaza (pto. 97 X= 665840, Y= 213960), tomamos con rumbo noreste 51 m por el borde oeste de dicha carretera hasta llegar a la inflexión de la misma a la izquierda (pto. 98 X= 665850, Y= 214010), seguimos con rumbo norte 70 m por dicho borde hasta llegar al sur del parqueo de Autos Privados de la Terminal de Ómnibus (pto. 99 X= 665850, Y= 214080), continuamos con rumbo sureste 28 m hasta llegar a la intersección de las carreteras a Calabaza y la que va para el Jobo, al sur de la Terminal que

constituye el punto inicial de este derrotero (pot. 1 X= 665870, Y= 214060).

**Artículo 446:** El sector tipológico residencial periférico de Sagua de Tánamo tiene una tipología urbanística variada predominando la 4 urbanística y la VI arquitectónica, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales de 1 y 2 plantas, con puntales promedio entre 2.40 y 2.60 m. Superficie edificada promedio entre 45.00 y 60.00 m<sup>2</sup>, con amplia presencia de áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

Topología urbanística 4	Tipología Arquitectónica V
	

**Medio ambiente.**

**Requisitos generales para áreas inundables en el asentamiento urbano Sagua de Tánamo.**

**Zona más crítica de inundación (50 % de probabilidades).**

**Artículo 447:** No se admiten nuevas construcciones, reposiciones, ampliaciones ni cambios de usos.

**Artículo 448:** Solo se permiten acciones constructivas como conservación, reparación de los inmuebles existentes con el mismo material.



**Artículo 449:** Reubicar a corto, mediano y largo plazo las viviendas e instalaciones existentes para zonas no inundables.

**Zona crítica de inundación (20 % de probabilidades).**

**Artículo 450:** Se admiten acciones constructivas de: reparación, conservación, mantenimiento con materiales duraderos a los inmuebles en deterioro.

**Artículo 451:** A las construcciones se le permite levantar 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 452:** Sustituir los postes eléctricos de madera por postes de hormigón, para aminorar los daños que puedan causar las crecidas a las redes eléctricas y de comunicación.

**Artículo 453:** Reparar de inmediato las redes eléctricas y de comunicaciones, al pasar la fase de recuperación en caso de eventos meteorológicos.

**Artículo 454:** No se admite construcciones de kioscos.

**Artículo 455:** Se permite de forma temporal la creación de granjas urbanas en terrenos cerca del río.

**Zona menos crítica de inundación (10 % de probabilidades).**

**Artículo 456:** Se admiten inversiones con materiales duraderos elevando 0.20 m el nivel del piso por encima del nivel de las inundaciones.

**Artículo 457:** Se permite la construcción en segundo nivel siempre que la estructura del primer nivel lo permita.

**Artículo 458:** Se admiten las acciones constructivas de mantenimiento y

reparación en instalaciones con alto nivel de deterioro con el uso de los mismos materiales.

**Artículo 459:** Es factible en la zona menos crítica de inundación la construcción, reconstrucción, mantenimiento y reparación de viviendas e instalaciones existentes siempre que sean actividades afines al uso de la zona en cuestión.

**En las zonas donde no se inunda.**

**Artículo 460:** Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación.

**Artículo 461:** Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los arroyos que atraviesan el sector o sus planos de inundación.

**Artículo 462:** Para realizar el vertimientos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos a los ríos y arroyos que atraviesan la zona o al manto freático se les dará un previo tratamiento antes de dicha acción.

**Artículo 463:** Las solución de los residuales de las viviendas existentes deben ser evacuados mediante alcantarillado, fosa moura y absorbentes.

**Artículo 464:** Las edificaciones que generen contaminación al aire son ubicadas en la zona de producción.

**Artículo 465:** la tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos existentes se realiza de forma racional.

**Artículo 466:** Los árboles en los jardines deben 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 467:** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituyen por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

**Artículo 468:** Se preserva una franja libre de 15 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

**Artículo 469:** Para la construcción, remodelación y ampliación de edificaciones se preserva una faja de protección de 3.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 220 Kw. y de 110 Kw. y de 20.00 m y 15.00 m en líneas de 33 KVA y 13.2 KVA.

**Artículo 470:** Las vallas publicitarias se ubican a 7,00 m del borde exterior del eje de la vía en los tramos de carretera Sagua-Bazán, El Jobo y La Plazuela.

### Uso del suelo.

**Artículo 471:** 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, Deporte.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Agricultura urbana.

Restringido: Salud, Educación, Militar y Orden público Comercio, Gastronomía.

Cultura, Recreación y Administración, Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres.

### Estructura urbana.

**Artículo 472:** 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 473:** 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 474:** 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.

**Artículo 475:** Las nuevas edificaciones y reposiciones existentes deben acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

**Artículo 476:** Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

**Artículo 477:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1.0 m.

### Morfología urbana.

**Artículo 478:** Los cercados de las edificaciones se adecuan a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,50 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,50
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 2.0 m
- Altura máxima en el fondo: 2.0 m

**Artículo 479:** Los cercados al frente de las fachadas principales deberán contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 480:** Se puede 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 481:** Se preferencia el uso de colores claros para la pintura de las fachadas excepto blanco.

**Artículo 482:** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 483:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

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

**Artículo 484:** 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
- Civil pública - 2
- Religiosa - 1
- Militar y Orden Interior - 1
- Industrial - Restringido

**Artículo 485:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 2.50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 2.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 2.50m
- Civil pública - 2.50m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Restringido

**Artículo 486:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 7,50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 7.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 10.00m
- Civil pública - 5.00 m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Restringido

**Artículo 487:** Se establece un puntal máximo de 2.50 m.

**Artículo 488:** Se preferencia para las viviendas el medio portal, el cual tiene un carácter privado.

**Artículo 489:** La profundidad del portal es de 1,50m.

#### **Aspectos técnico - constructivos.**

**Artículo 490:** 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 491:** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

**Artículo 492:** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

**Artículo 493:** Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

**Artículo 494:** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e

instalaciones pueden 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 495:** 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 496:** 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 497:** Las nuevas construcciones y ampliaciones en 2do y 3er nivel adecuan su forma, sin violar las regulaciones urbanas ni la estructura del 1er nivel.

**Artículo 498:** Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

**Artículo 499:** 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. Deben tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

**Artículo 500:** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel están 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 autoriza en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.00 m del eje de la vía.

**Artículo 501:** Los viales afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

**Artículo 502:** 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 503:** Las rampas para el acceso que den solución al rompimiento de las barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

**Artículo 504:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación se someten a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente para su demolición.

#### **4.1.7 Zona de producción Sagua de Tánamo. (El Jobo, Bazán, La Plazuela)**

**Artículo 505:** Las instalaciones productivas se encuentran dispersas en la trama urbana. Aquí no se cuenta con zona definida para esta actividad ni área libre para su creación.

**Artículo 506:** La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica u de otra índole se localiza fuera del sector residencial.

**Artículo 507:** No ubicar almacenes para líquidos inflamables o combustible en sótanos.

**Artículo 508:** Se admite la ampliación, reconstrucción o modernización por cambios tecnológicos de instalaciones.

**Artículo 509:** Las zonas con uso de suelo mixto (viviendas, industrias, servicios, etc.) tienen que disponer de un área de refugio para todos los residentes de 0,40 a 0,50 m<sup>2</sup> x residentes.

**Artículo 510:** La zona de producción **(Industrias) ubicada en El Jobo** del asentamiento urbano de Sagua de Tánamo está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la bisección de la calle 1ra y Pasaje E (Punto 1 X = 666.508 Y = 214.103) toma rumbo sureste por la calle 1ra hasta interceptar la carretera Sagua - Moa (Punto 2 X = 666.708 Y = 213.510), gira rumbo oeste, noroeste por la carretera hasta llegar a la entrada a comunales (Punto 3 X = 666.350 Y = 213.653), continúa el mismo rumbo tomando por el límite urbano hasta llegar al fondo de la ECOPP (Punto 4 X = 666.089 Y = 213.734) luego toma al noreste intercepta la carretera, toma el pasaje E hasta llegar a la calle 1ra punto de partida.

**Artículo 511:** La zona de producción **(Almacenes y talleres) ubicada en Bazán** del asentamiento urbano de Sagua de Tánamo está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la bisección de la calle 1ra y entrada al puesto de mando (Punto 1 X = 664.681 Y = 216.371) toma rumbo sureste por la calle 1ra hasta interceptar la calle entrada a la base de ómnibus (Punto 2 X = 664.761 Y = 216.256), gira rumbo suroeste hasta llegar a la Calle Los Maceo (Punto 3 X = 664.541 Y = 216.164), toma rumbo sureste por la calle los Maceo hasta llegar al vértice sureste de la cerca de la fabrica

de refresco (Punto 4 X = 664.588 Y = 216.083) luego toma al suroeste por la cerca de la fábrica de refresco hasta llegar a la calle Hugo Arguelles intercepta la misma y llega hasta la calle Pedro Soto Alba (Punto 5 X = 664.462 Y = 216.014), continua el mismo rumbo por el pasaje 1 hasta llegar al inicio del pasaje 2 (Punto 6 X = 664.342 Y = 216.976), gira rumbo noroeste, intersecta la calle 2da y luego la calle 3ra tomando por la misma hasta interceptar la calle 1ra (Punto 7 X = 664.233 Y = 216.119), gira rumbo noreste por la calle 1ra hasta llegar a la calle Entrada al taller (Punto 8 X = 664.412 Y = 216.124), toma rumbo noreste y este por la misma calle intercepta la calle los maceo y continua el mismo rumbo por la calle entrada al puesto de mando de educación hasta llegar a la intercepción con la calle 1ra y punto de partida.

**Artículo 512:** La zona de producción **(Industrias) ubicada en La Plazuela** del asentamiento urbano de Sagua de Tánamo está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la bisección de la calle 8va y carretera Sagua-Guantánamo (Punto 1 X = 665.071 Y = 212.560) toma rumbo sur por la carretera Sagua-Guantánamo hasta interceptar la calle 12 (Punto 2 X = 665.045 Y = 212.176), gira rumbo oeste - noroeste por la calle 12 hasta llegar a la trisección del pasaje J e I (Punto 3 X = 665.755 Y = 212.238), toma rumbo noreste por el pasaje I hasta llegar a la calle 10 (Punto 4 X = 665.852 Y = 212.410) luego toma al oeste por la calle 10 hasta llegar al límite urbano (Punto 5 X = 665.758 Y = 212.414), gira rumbo norte hasta llegar al final del pasaje 1 (Punto 6 X = 665.815 Y = 212.576), gira rumbo este por el pasaje 1 intercepta la calle 8va sigue el mismo rumbo hasta llegar a la carretera Sagua - Guantánamo punto de partida.

**Artículo 513:** Las zonas de producción del asentamiento urbano de Sagua de Tánamo tiene una tipología urbanística 1compuestas por varias manzanas cerrada,

irregulares con algunas parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones del siglo XX y tipologías arquitectónicas IV industrial, La red vial está compuesta por el predominio de calles sin asfaltar de 5 a 7 m sin aceras.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 514:** No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa o indirectamente que afecten el manto freático.

**Artículo 515:** Los residuales de las viviendas deben ser evacuados mediante fosa moura.

**Artículo 516:** Las instalaciones industriales que generen contaminación al aire deben contar con sistemas de depuración antes de su emisión final.

**Artículo 517:** La tala de árboles dentro del área industrial se realiza de forma racional

**Artículo 518:** Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituyen por especies de raíces profundas.

**Artículo 519:** Se admite la siembra de árboles por los alrededores de las industrias para minimizar los efectos del polvo generado por estas contribuir así con la protección al medio Ambiente.

**Artículo 520:** Para la construcción, remodelación y ampliación de edificaciones se preserva una faja de protección de 3.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 220 Kw. y de 110 Kw. y de 20.00 m y 15.00 m en líneas de 33 KVA y 13.2 KVA.

### **Uso del suelo.**

**Artículo 521:** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Producción, Almacenes y talleres

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Viviendas, Deporte.

Restringido: Agricultura urbana,

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

Administración, Alojamiento, Espacios públicos,

Religioso.

### **Estructura urbana.**

**Artículo 522:** La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones industriales esta en dependencia del proyecto.

**Artículo 523:** Las parcelas se disponen paralelas a las vías en dependencia del proyecto.

**Artículo 524:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 525:** Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las condicionales de seguridad y protección establecidas

**Artículo 526:** Se pueden realizar cercados con los siguientes materiales:

- Malla perlees

**Artículo 527:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido
- Civil pública - Preferente
- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - Restringido
- Industrial - Obligatorio

**Artículo 528:** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - 1
- Industrial - 2

**Artículo 529:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido
- Civil pública - 4 m
- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - 4 m
- Industrial - Según requerimientos

**Artículo 530:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido
- Civil pública - 8 m
- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - 4 m
- Industrial - Según requerimientos

#### **Aspectos técnico - constructivos.**

**Artículo 531:** Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de las instalaciones industriales.

**Artículo 532:** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación y reposición de las existentes y su demolición.

**Artículo 533:** Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

**Artículo 534:** Para la construcción, ampliación o reposición de instalaciones se utilizan 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 535:** 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 536:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deben 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 537:** Las Instalaciones Industriales, Almacenes, Talleres Etc. Que se encuentran de manera aisladas se acogen o cumplen con estas regulaciones.

#### **4.1.8 Zona de espacios públicos y áreas verdes**

**Artículo 538:** En todos los parques y áreas verdes no se admiten las acciones constructivas, los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones,



características de las áreas verdes y del mobiliario urbano existente sin la previa aprobación de la DMPF.

**Artículo 539:** Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Deportes, Recreación.

Preferente: Áreas Verdes

Permisible: Gastronomía, Religioso

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento,

Servicios básicos, Salud, Educación,

Comercio, Cultura, Producción,

Almacenes y talleres,

Militar y Orden público,

Agricultura urbana.

**Artículo 540:** No se permite cortar, eliminar o destruir árboles, cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o haya sido colocado con fines determinados.

**Artículo 541:** Se admite la siembra de árboles y arbustos en los parterres después de los 10.00 m anteriores y posteriores a la izquierda de las intersecciones.

**Artículo 542:** No se permite la localización de áreas de descanso y plazas a una distancia menor de 8.00 m de los bordes de vías e instalaciones de servicio.

**Artículo 543:** No se permiten árboles mayores de 3m debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono.

**Artículo 544:** 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 545:** Se permite podar los árboles realizándola de forma adecuada.

**Artículo 546:** Se permite incrementar la siembra de árboles en los alrededores de las plazas y en los parques.

**Artículo 547:** El cercado de la plaza como espacio público no es permisible.

**Artículo 548:** Todos los parques, plazas y espacios públicos que se encuentran de manera aisladas se acogen o cumplen con estas regulaciones.

## **ZONA DE SUELO URBANIZABLE (ZONA DE NUEVO DESARROLLO)**

**Artículo 549:** Suelo con aptitudes para la construcción desde el punto de vista topográfico lo cual unido a la necesidad de crecimiento de la ciudad hace que se defina un total de 47.57 ha, al cual se le proponen los siguientes destinos:

- a) Para el desarrollo habitacional se prevé área localizada al Este de la ciudad a 3 Km. del centro por la carretera vía Zabala y a 5.1 Km. por la carretera vía por el Jobo.

### **Delimitación**

**Artículo 550:** La zona está ubicada al Este del asentamiento urbano Sagua de Tánamo, limita por el Norte con la carretera Sagua - Moa (tramo asentamiento Los Yuyos - subida loma de Cupeyal), por el Sur con terreno perteneciente a la Empresa de servicios del CAI Frank País predominando la siembra de cultivos varios, por el Este con Cupeyal, por el Oeste con terreno estatal cultivado de pasto natural.

### **Medio ambiente.**

**Artículo 551:** Se permitirá 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 552:** 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 553:** Las edificaciones que generen contaminación al aire son ubicadas en la zona de producción.

**Artículo 554** La tala de árboles se realiza de forma racional. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deben respetar la vegetación arbórea existente mientras sea posible.

**Artículo 555:** 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 556:** 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 557:** Solo se admiten obras provisionales de apoyo a la producción de cultivos de ciclo corto.

### Uso del suelo.

**Artículo 558:** 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 559:** Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tienen en cuenta el trazado de las calles propuestas para su ubicación.

**Artículo 560:** La ocupación máxima de las manzanas es del 67 %.

**Artículo 561:** Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

**Artículo 562:** Para la nueva construcción de viviendas individuales se deja 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 563:** Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 5.0 m.

**Artículo 564:** 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 10.0 m de frente.

**Artículo 565:** Las nuevas edificaciones en la manzana deben alinear la fachada de forma tal que defina una línea común a todas las edificaciones.

**Artículo 566:** Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

**Artículo 567:** Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para esta zona, tiene que lograr de forma obligatoria, la integración de éstas con las áreas urbanizadas próximas, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general, y contar

con una tipología urbanística armónica con éstas.

**Artículo 568:** Las edificaciones de esquina mantienen como mínimo dos fachadas principales, una para cada una de las calles que se interceptan.

### **Infraestructura vial.**

**Artículo 569:** 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 570:** 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 571:** Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1.0 m.

**Artículo 572:** Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantienen libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.

**Artículo 573:** La trama o trazado urbano a crear esta constituida por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas), que cuentan con su correspondiente numeración y rotulación, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos

### **Otras infraestructuras.**

**Artículo 574:** El trazado de las conductoras de agua debe hacerse de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

**Artículo 575:** Para la construcción, remodelación y ampliación de edificaciones se preserva una faja de protección de 3.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 220 Kw. y de 110 Kw. y de 20.00 m y 15.00 m en líneas de 33 KVA y 13.2 KVA.

### **Morfología urbana.**

**Artículo 576:** Los cercados de las viviendas individuales se adecuan a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,50 m
- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1;50
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 2.0 m
- Altura máxima en el fondo: 2.0 m

**Artículo 577:** Los cercados al frente de las fachadas principales deben contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

**Artículo 578:** Se pueden 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 579:** Se utilizan colores claros para la pintura de las fachadas excepto blanco.

**Artículo 580:** Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

**Artículo 581:** Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares - Permitido
- Doméstica de edificios altos - Permitido
- Civil pública - Preferente

- Religiosa - Permitido
- Militar y Orden Interior - Restringido
- Industrial - Prohibido

**Artículo 582:** Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

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

**Artículo 583:** Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

- Doméstica individual - 2.50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 2.50m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 2.50 m
- Civil pública - 2.50 m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 584:** Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la topología arquitectónica:

- Doméstica individual - 7.50 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 7.50
- Doméstica de edificios multifamiliares - 10.00 m
- Civil pública - 5.0 m
- Religiosa - 2.50 m
- Militar y Orden Interior - 2.50 m
- Industrial - Prohibido

**Artículo 585:** Se preferencia para las viviendas el medio portal, el cual tiene carácter privado.

**Artículo 586:** La profundidad del portal es de 1,50 m como máximo.

### Aspectos técnico - constructivos.

**Artículo 587:** Se define como intervención principal a escala urbana la nueva urbanización.

**Artículo 588:** Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones

**Artículo 589:** Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

**Artículo 590:** Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones pueden 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 591:** 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 592:** Las nuevas construcciones y ampliaciones en 2do y 3er nivel adecuan su forma, sin violar las regulaciones urbanas ni la estructura del 1er nivel.

**Artículo 593:** Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en

segundo nivel están 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 autoriza en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.00 m del eje de la vía.

**Artículo 594:** En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción es imprescindible las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas.

**Artículo 595:** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deben tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30%.





## CAPÍTULO No. 5 PROCEDIMIENTOS.

### 5.1 SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

**Artículo 596:** Los propietarios de solares yermos que deseen cederlo a otros particulares por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, pueden hacerlo siempre que no existan regulaciones urbanas que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, excepto los propietarios que tienen reconocido un Derecho Perpetuo de Superficie. (DPS) pues estos son intransferibles excepto las personas que son herederos.

**Artículo 597:** Los propietarios de azoteas que deseen cederlo a otros particulares por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, pueden hacerlo siempre que no existan regulaciones urbanas que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 598:** Para realizar cualquier acción constructiva se solicita la documentación requerida a la Dirección Municipal de Planificación Física. Esta documentación esta orientada al cumplimiento de las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas expresadas en este documento.

□ Certificado de Microlocalización: Se solicita 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 solicita a la Dirección Provincial de Planificación Física.

- Licencia de Construcción: Se solicitará por parte de las personas naturales y jurídicas para acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas construcciones y ampliación de las existentes, así como cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales e instalaciones estatales así como en edificios multifamiliares.
- Autorización de Obra: Se solicita por parte de las personas naturales y jurídicas 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.
- Certificado de Habitable: Se solicita por parte de las personas naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una licencia de construcción.
- Certificado de Utilizable: Se solicita por parte de las personas jurídicas luego de haber terminado la obra autorizada por una microlocalización o licencia de obra.
- 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 599:** 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 entrega 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 recibe la microlocalización en un plazo no mayor de 50 días hábiles.
- Licencias de Obra para inversiones no nominalizadas. Se entrega 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 MonumentosEl inversionista recibe la licencia de obra en un plazo no mayor de 30 días hábiles.
- Certificado de Utilizable. El inversionista recibe el certificado de utilizable en un plazo no mayor de 30 días hábiles posterior a la presentación de su solicitud.
- Licencia de Construcción. Se entrega 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 recibe 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. Queda resuelto en un plazo de 30 días hábiles posterior a su solicitud.
- Autorización de obra. Se entrega 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 recibe 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 600:** 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 debe 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 601:** El inspector de ordenamiento territorial y urbanismo es el responsable de velar por el cumplimiento de las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo en la zona bajo su responsabilidad.

**Artículo 602:** En los casos que se detecten violaciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo en una licencia de construcción o autorización de obra, éstas son canceladas.

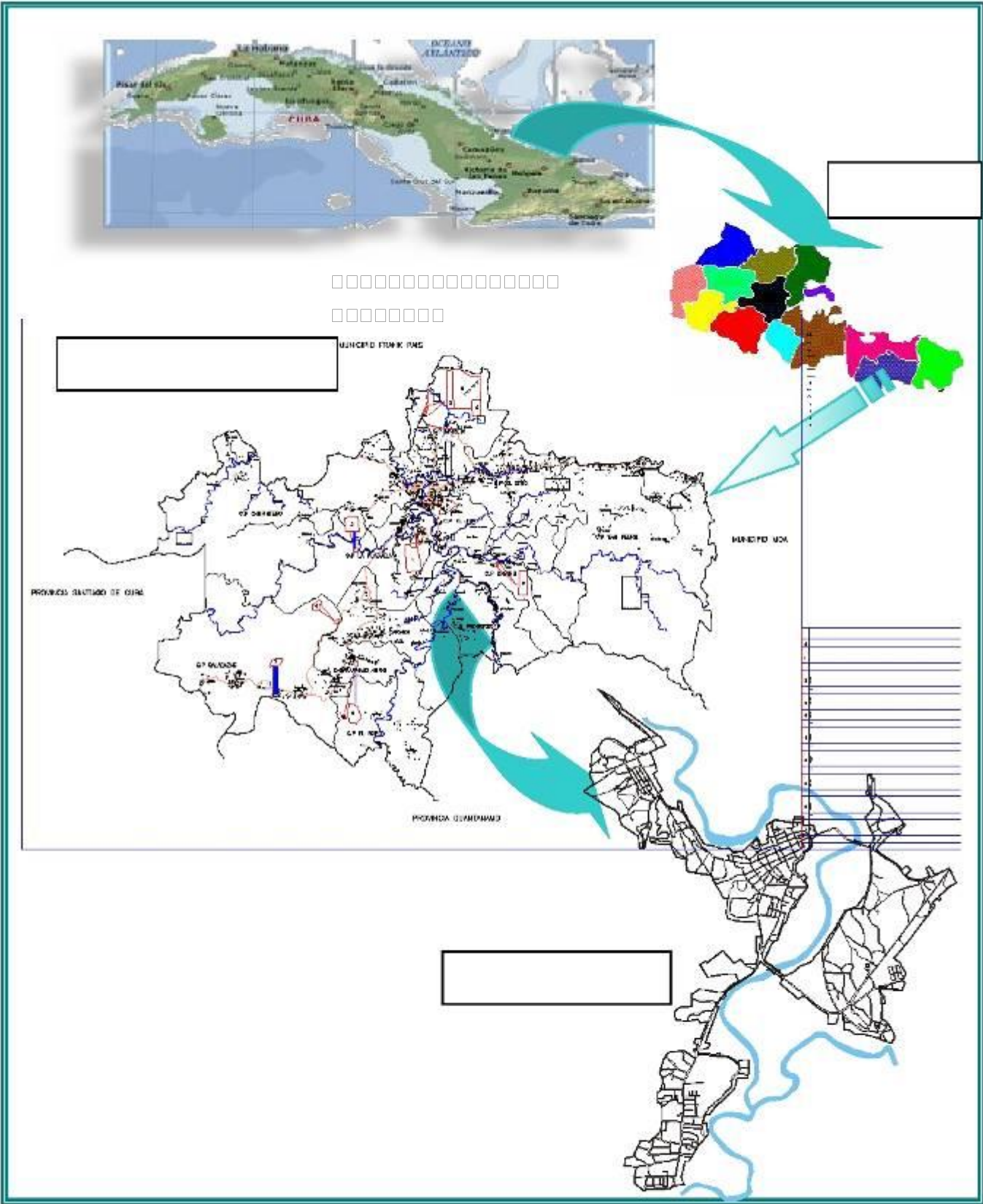
**Artículo 603:** No se emite el Certificado de Habitable si no se cumplen las regulaciones para el ordenamiento territorial y urbanismo emitidas en el certificado de regulaciones urbanas y territoriales entregado para la elaboración del proyecto ejecutivo.

**Artículo 604:** Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se rigen por lo establecido en el Decreto 272.

## CAPÍTULO No. 6

### CAPÍTULO 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

#### PLANO DE UBICACION GENERAL

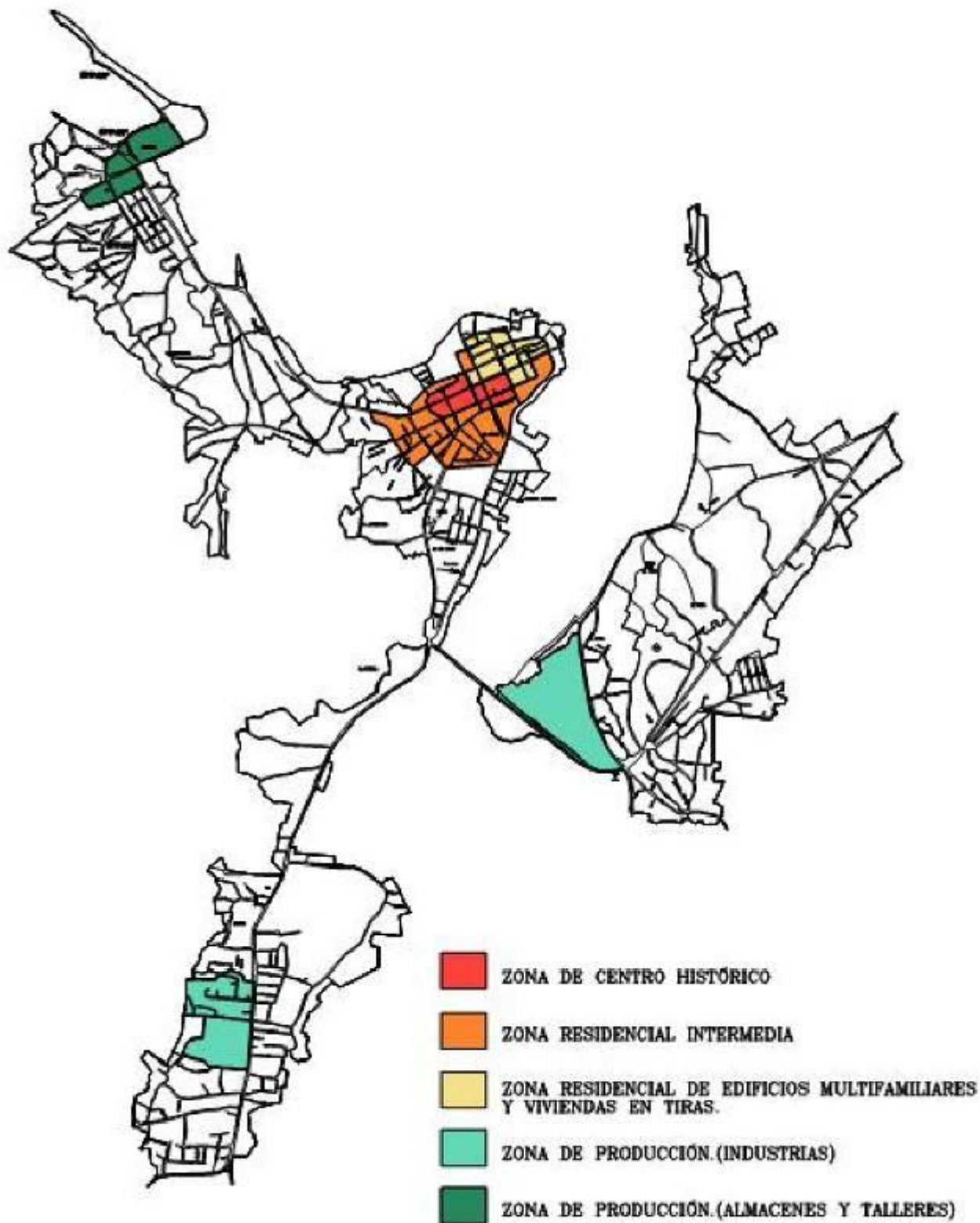


- 6.2 PLANO DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- 6.3 PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

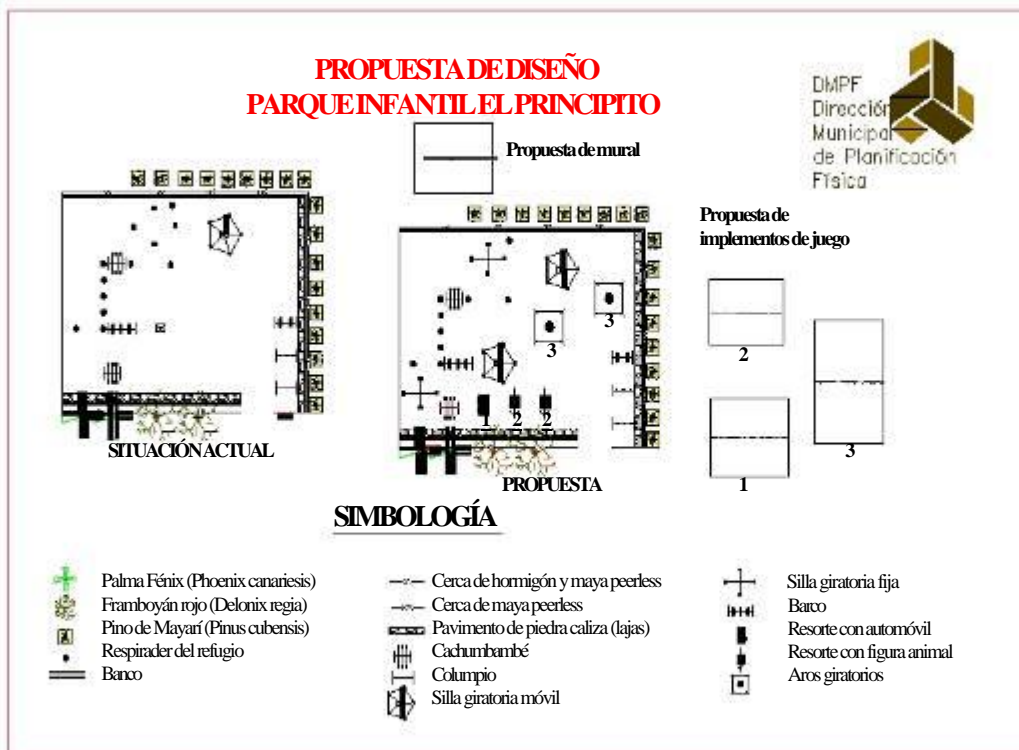
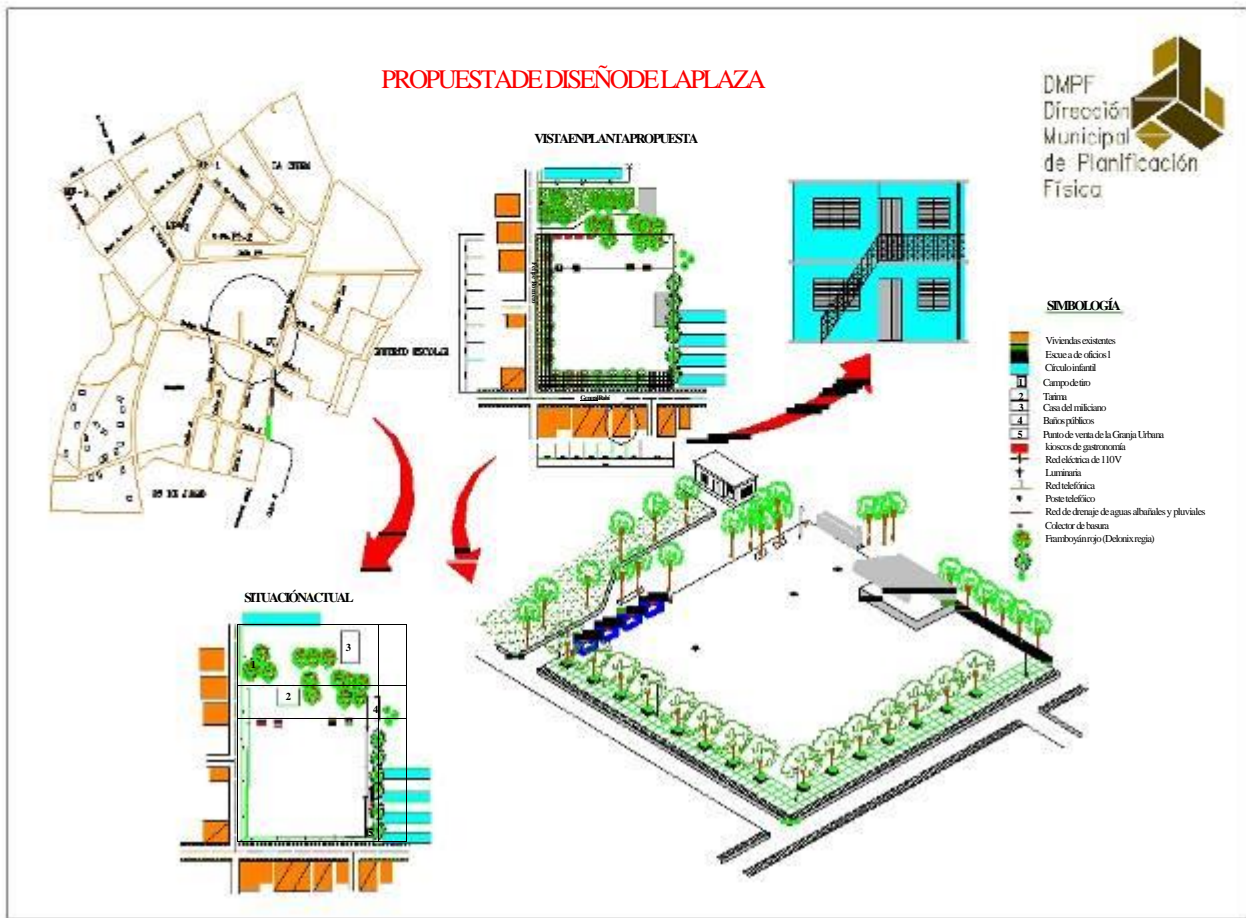
**6.4 PLANO ESPACIOS PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.**

**6.5 PLANO DE INUNDACIÓN.**

**6.6 PLANO REGULADOR**



## 6.4 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.





## 6.6 TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

### 6.6.1 Estructura de la manzana y ocupación.

Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de producción	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica		
Tipo de manzana	Manzana cerrada	Manzana cerrada	Manzana cerradas	Manzana abierta	manzanas cerradas	no
Forma de la manzana	Rectangular	irregulares	Rectangular	Irregular	Irregular	no
Dimensiones de las manzanas	100x 60 m	0.5 - 1 ha	100x50m	0.5 - 1 ha	0.5 - 2 ha	no
Ocupación de la manzana	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %
Forma de la parcela	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Libre	Rectangular
Dimensiones máximas de las parcelas	10 x 15 m 150 m <sup>2</sup>	10 x 15 m 150 m <sup>2</sup>	Según proyecto	10 x 15 m 150 m <sup>2</sup>	Según proyecto	10 x 15 m 150 m <sup>2</sup>
Dimensiones mínimas de las parcelas	8 x 10 m 80m <sup>2</sup>	8 x 10 m 80m <sup>2</sup>		8 x 10 m 80m <sup>2</sup>		8 x 10 m 80m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la parcela	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %

### 6.6.2 Uso del suelo.

Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial intermedio	Residencial edificios multi-familiares	Residencial periférica	Zona de producción	Zona urbanizable de reserva
Residencial	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio
Alojamiento	Preferente	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Servicios básicos	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible
Comercio	Obligatorio	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible
Gastronomía	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Prohibido	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Religioso	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido
Administración	Obligatorio	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Esp. Públicos	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Áreas verdes	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Preferente
Agric. Urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	Permisible

### 6.6.3 Categorías de uso para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Centro histórico		Residencial		Zona de producción	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica		
Doméstica individual	Restringido	Obligatorio	Permitido	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio
Doméstica en tiras	Restringido	Preferente	Preferente	Preferente	Prohibido	Preferente
Doméstica de edificios multifamiliares	Restringido	Permitido	Obligatorio	Permitido	Prohibido	Permitido
Civil pública	Obligatorio	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Religiosa	Restringido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Militar y Orden interior	Restringido	Permitido	Restringido	Permitido	Restringido	Restringido
Industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido



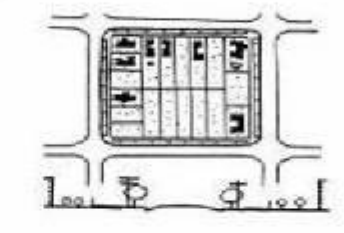
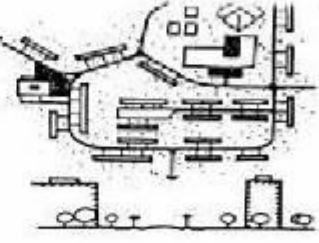


#### 6.6.4 Número máximo de niveles permitidos para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de producción	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica		
Doméstica individual	3	3	4	3	no	3
Doméstica en tiras	3	3	2	2	no	3
Doméstica de edificios multifamiliares	4	4	4	no	no	6
Civil pública	2	2	2	2	2	2
Religiosa	1	1	1	1	no	1
Militar y Orden interior	1	1	1	1	1	1
Industrial	no	no	no	no	2	no

#### 6.6.5 Alturas máximas permitidas para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de producción	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica		
Doméstica individual	9,30 m	7.20 m	9.60 m	7.20 m	no	7.20 m
Doméstica en tiras	9,30 m	7.20 m	4.80 m	4.80 m	no	7.20 m
Doméstica de edificios multifamiliares	9.60 m	9.60 m	9.60 m	no	no	14.40 m
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no
Civil pública	4.80 m	4.80 m	4.80 m	4.80 m	4.80 m	4.80 m
Religiosa	2.40 m	2.40 m	2.40 m	2.40 m	no	2.40 m
Militar y Orden interior	2.40 m	2.40 m	2.40 m	2.40 m	2.40 m	2.40 m
Industrial	no	no	no	no	4.80 m	no

## 6.7 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

TIPOLOGÍA URBANÍSTICA	GRÁFICO
Tipología Urbanística 1	 A schematic diagram of a rectangular urban block. It features a central courtyard area enclosed by a perimeter of buildings. The courtyard is divided into several smaller rectangular sections. The block is situated within a street grid, with streets on all four sides.
Tipología Urbanística 2	 A schematic diagram of an irregular urban block. It has a central courtyard area with a complex, non-rectangular shape. The courtyard is surrounded by buildings of varying heights and orientations. The block is integrated into a street network with irregular street widths and directions.
Tipología Urbanística 3	 A schematic diagram of a grid urban block. It shows a central courtyard area with a regular, grid-like layout. The courtyard is surrounded by buildings that align with the grid. The block is part of a larger, regular street grid.
Tipología Urbanística 4	 A schematic diagram of an irregular urban block. It features a central courtyard area with a complex, non-rectangular shape. The courtyard is surrounded by buildings of varying heights and orientations. The block is integrated into a street network with irregular street widths and directions.

## 6.11 TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.

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



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



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



Vivienda con Tipología constructiva III:

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



Vivienda con Tipología constructiva IV:

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



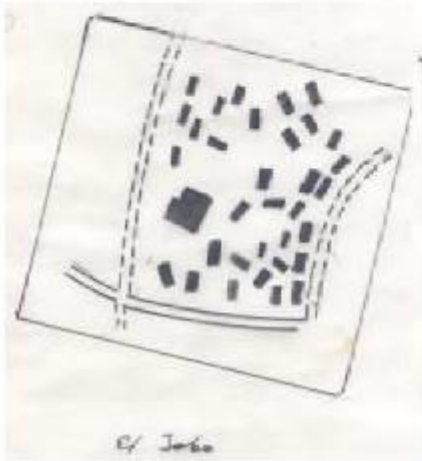
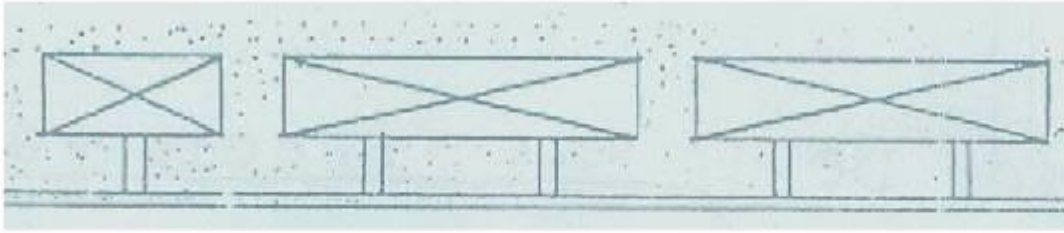
Vivienda con Tipología constructiva V:

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



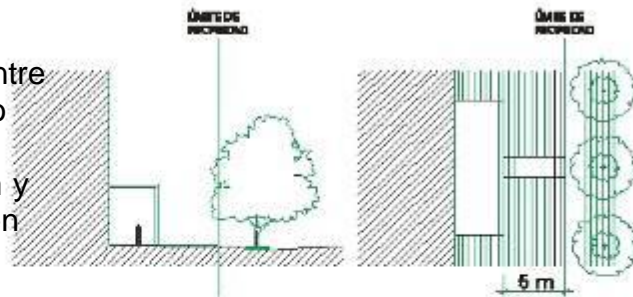
## 6.8 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

### Ocupación de la manzana.



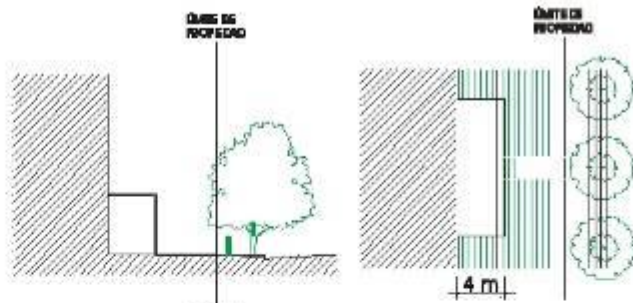
## 6.9 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

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

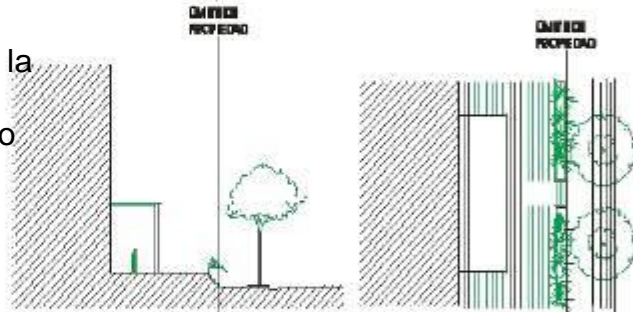


Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir

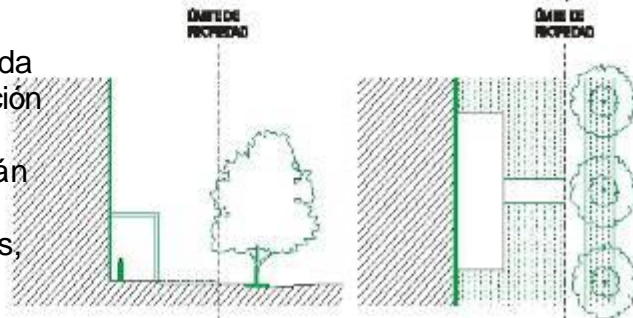
debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



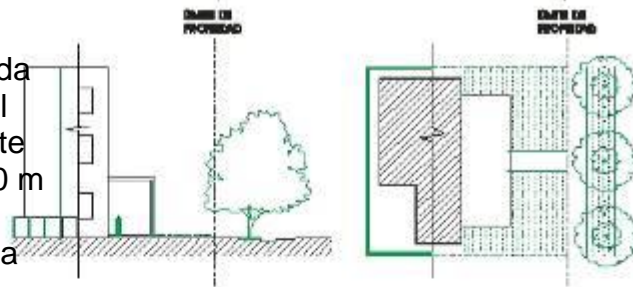
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal



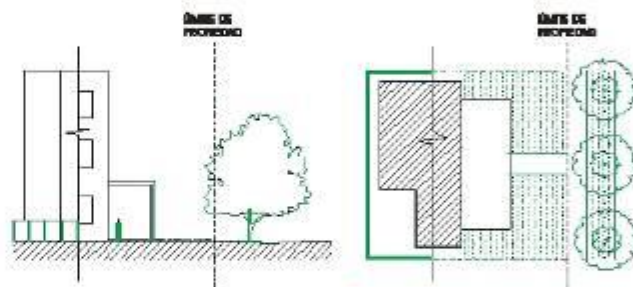
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



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

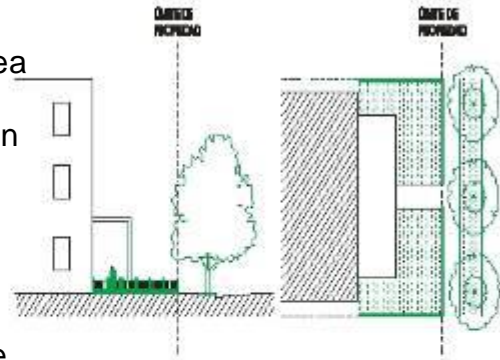


Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo

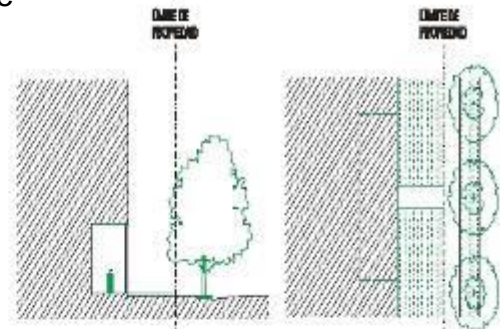
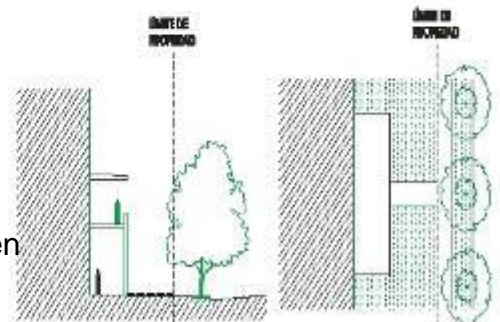


## 6.10 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

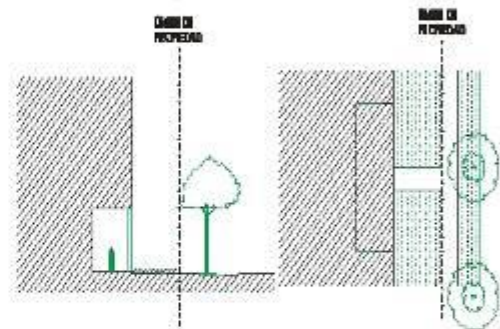
**Cercado.-** Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80 m y de 1,20 m asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m



**Portal.-** Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla

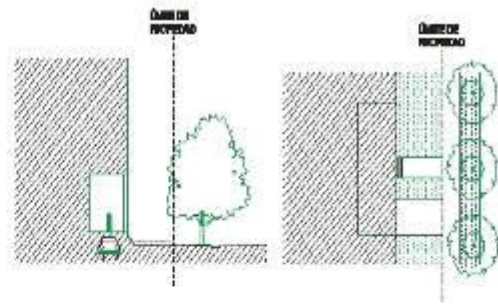


**Portal de uso público.-** Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.



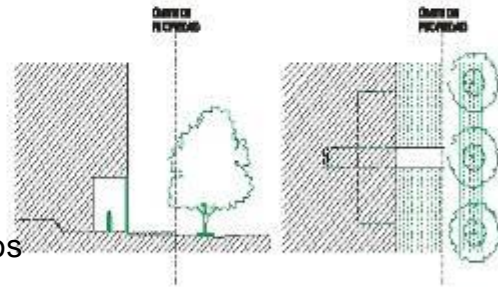
**Portal elevado.-** Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta

baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos

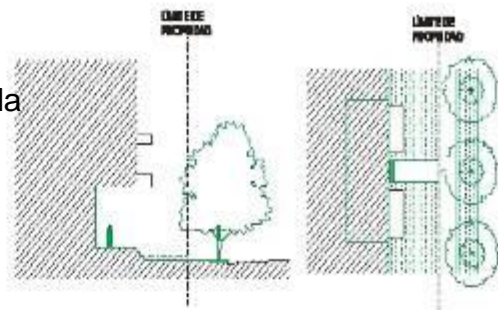


Alturas de las Edificaciones.- La extensión vertical de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente

Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.



8.8.8 Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja





## 6.12 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

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



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



## 6.13 VÍAS PÚBLICAS.

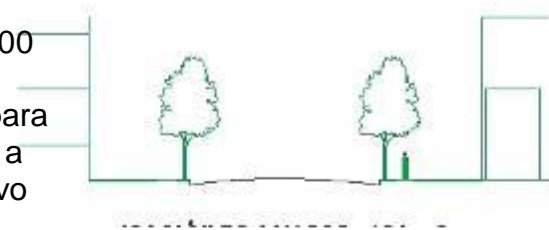
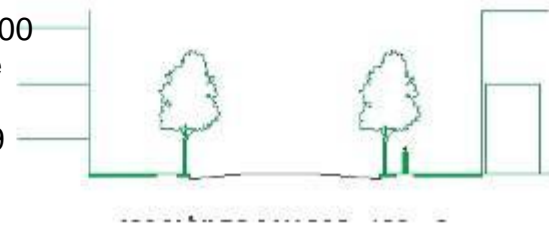
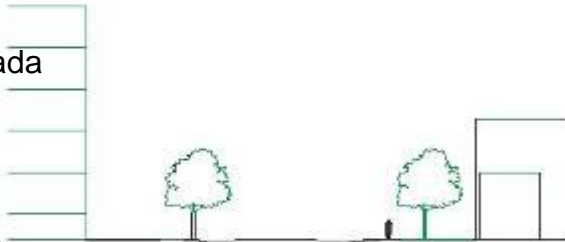
Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclo vías de 2,25 m de ancho. Están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

Vías Menores (Arterias según NC 53-80).- Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14,00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. Admiten doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.


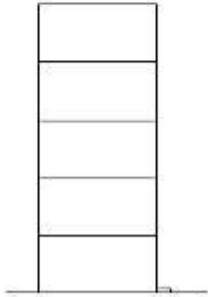
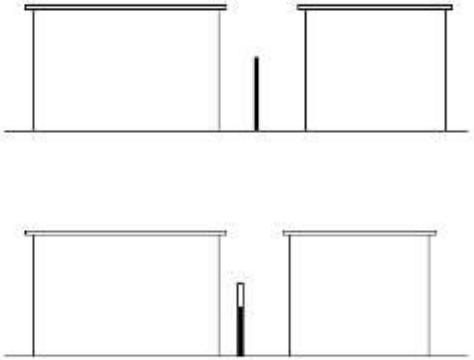
Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo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

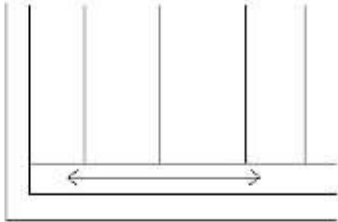
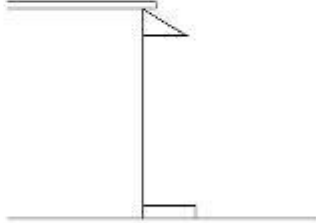

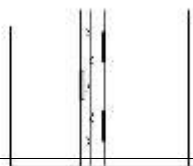
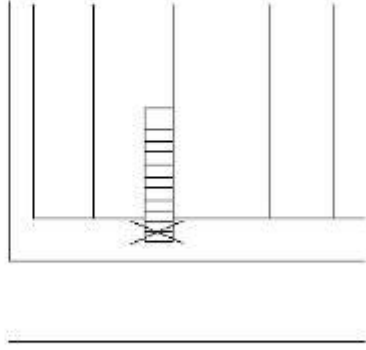
Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49 Km./h. No se admite el transporte colectivo por ómnibus.

Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.



## 6.14 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.

REGULACIONES	GRÁFICO
<p><b>Primera y segunda línea de fachada:</b> No se podrán realizar en nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra.</p>	
<p><b>Pasillos laterales y de fondo:</b> El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00m.</li> </ul>	
<p><b>Cercados:</b> La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo, y 1.00 m al frente hasta la segunda línea de fachada. En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.</p>	

<p><b>Portales (públicos o privados):</b>  No se permite el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.</p>	
<p><b>Marquesinas y toldos:</b>  Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40m.</li> <li>• Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2.50m</li> </ul>	
<p><b>Vistas y luces:</b>  Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.</p>	 
<p><b>Escaleras:</b>  No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.</p>	

## CAPÍTULO No. 7

### **CAPÍTULO 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

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

#### **A ESCALA URBANA:**

**RENOVACIÓN:** Transformación planificada del medio urbanizado.

**REMODELACIÓN:** Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nuevas construcciones en la áreas liberadas.

**REANIMACIÓN:** Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

**REFUNCIONALIZACIÓN:** Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

**REHABILITACIÓN:** A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de las estructuras funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.

**COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN:** Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuada.

**NUEVA URBANIZACIÓN:** Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

**ERRADICACIÓN:** Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructuras, de redes técnicas y carencia de servicio o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de

Ordenamiento determina que sea

erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zona de protección y otros usos.

#### **A ESCALA ARQUITECTÓNICA**

**CONSERVACIÓN:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

**REMODELACIÓN:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

**RECONSTRUCCIÓN:** Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo

edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

**REHABILITACIÓN:** Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista física y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

#### **A ESCALA CONSTRUCTIVA**

**OBRA NUEVA:** Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

**AMPLIACIÓN:** Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

**UNIFICACIÓN:** Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**DIVISIÓN:** Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

**REPOSICIÓN:** Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

**DEMOLICIÓN:** Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**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.



Maestro-Oficina del  
Historiador de la Ciudad de  
La Habana.

## BIBLIOGRAFÍA:

- Regulaciones Urbanísticas de Cienfuegos, 2014.
  - Regulaciones Urbanísticas del municipio Rafael Freyre, 2014
  - Regulaciones Urbanísticas de La Habana, Municipio Marianao. Poder Popular Ciudad de La Habana. Edición 1999. Excm. Diputación de Guadalajara.
  - Propuesta preliminar de áreas públicas con potencial para realizar la actividad del trabajo por cuenta propia. Dirección Provincial de Planificación Física. Granma. 2011
  - Colectivo de autores. Regulaciones Urbanísticas. Vedado.
  - Colectivo de autores. Regulaciones Urbanísticas. Holguín, 2000.
  - Regulaciones sobre el ejercicio del trabajo por cuenta propia y los procesos de reducción de plantillas infladas. Septiembre de 2011.
  - Ordenanzas de construcción del municipio de La Habana.
  - Cuadernos de cultura urbana. Regulaciones Urbanísticas. Volumen 1. La Habana Vieja. Centro Histórico. Plan
- Regulaciones Urbanísticas de la Habana. Municipio de Marianao.
  - Regulaciones Urbanísticas. Ciudad de la Habana. El Vedado. Municipio Plaza de la Revolución. Dirección Provincial de Planificación Física. Ciudad de la Habana (DPPF-CH). Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana (OHCH). La Habana, 2007.

## 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.  
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 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 f) 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.

**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, pueden 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 imponen 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 imponen 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; y
  - 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 imponen 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 10000 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, tiene 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 imponen 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; 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 imponen 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 h) 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 precede 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, realiza la comprobación que proceda, actúa conforme a lo estipulado administrativamente y puede 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 puede establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpone 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 entrega 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 tramita la vía de apremio para su cobro.

**Artículo 29:** En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concede un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumple la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestiona que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos corren 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 aplican 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, continúan 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 efectúa 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 otorga la 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 son las Microbrigadas 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:** Son 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 opongán 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: 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: 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.

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. 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 embayados 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

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.

-La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

-Además se tiene en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

-Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, debe estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

-En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán teniendo 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>).

-Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizan únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios; o en los

espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, deben atenerse a lo siguiente:

- a) Sus dimensiones están 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 comprende fundamentalmente texto, prevaleciendo este por sobre cualquier imagen gráfica.
- c) Pierden su vigencia y deben ser retirados a partir del momento en que la persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

-En las zonas de la Ciudad que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocan en dicha área, a una altura máxima de 2,50 m. no pueden sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tienen 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.

-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 están provistos de doble imagen anunciadora.

-En virtud de lo dispuesto en el Artículo anterior, se cumplen a tales efectos las siguientes condicionales:

- a) En el caso de los adosados a los paramentos
1. No se cubren elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocan en barandas y antepechos de balcones
  2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima es 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 caos estarán sujetos a aprobaciones especiales.
- b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:

Solamente pueden 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 limita a 1,20-1,50 m. a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.

\*Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (2,00 m<sup>2</sup>).

\*El punto más bajo por encima de la calzada será de 3,00 m sobre la rasante del pavimento.

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 queda a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

-Se pueden 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.

-Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando restringida 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 respetan las siguientes restricciones fundamentales:

- a) Ningún anuncio de este tipo puede sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos y aleros.
- b) No puede 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) Deja un espacio libre no menor de 2,00 m. entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.
- d) Esta 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>).

-Excepcionalmente pueden colocarse anuncios en embayados 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 embayado y no cubran en su totalidad longitud o el perímetro del mismo cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

-Se permiten 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 puede ser de hasta 5,00 m y no ocupan 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.

-Los anuncios de gran porte están 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 colocan 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>).

-Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitan a los

recintos de dichas instalaciones y se atienden igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

-La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

- a) Tienen carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.
- b) Su colocación es removible fácilmente y además no puede 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 puede 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 es de 3,00 m, mientras que sobre cualquier tipo de calzada de las vías respetan un gálibo mínimo de 4,50 m.

-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 de la Ciudad, 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 586: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresan 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.

-Se concilia 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.

-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.

- Para la solicitud de autorización se deben 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 SAGUA DE TANAMO HOLGUÍN**

### **¿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:

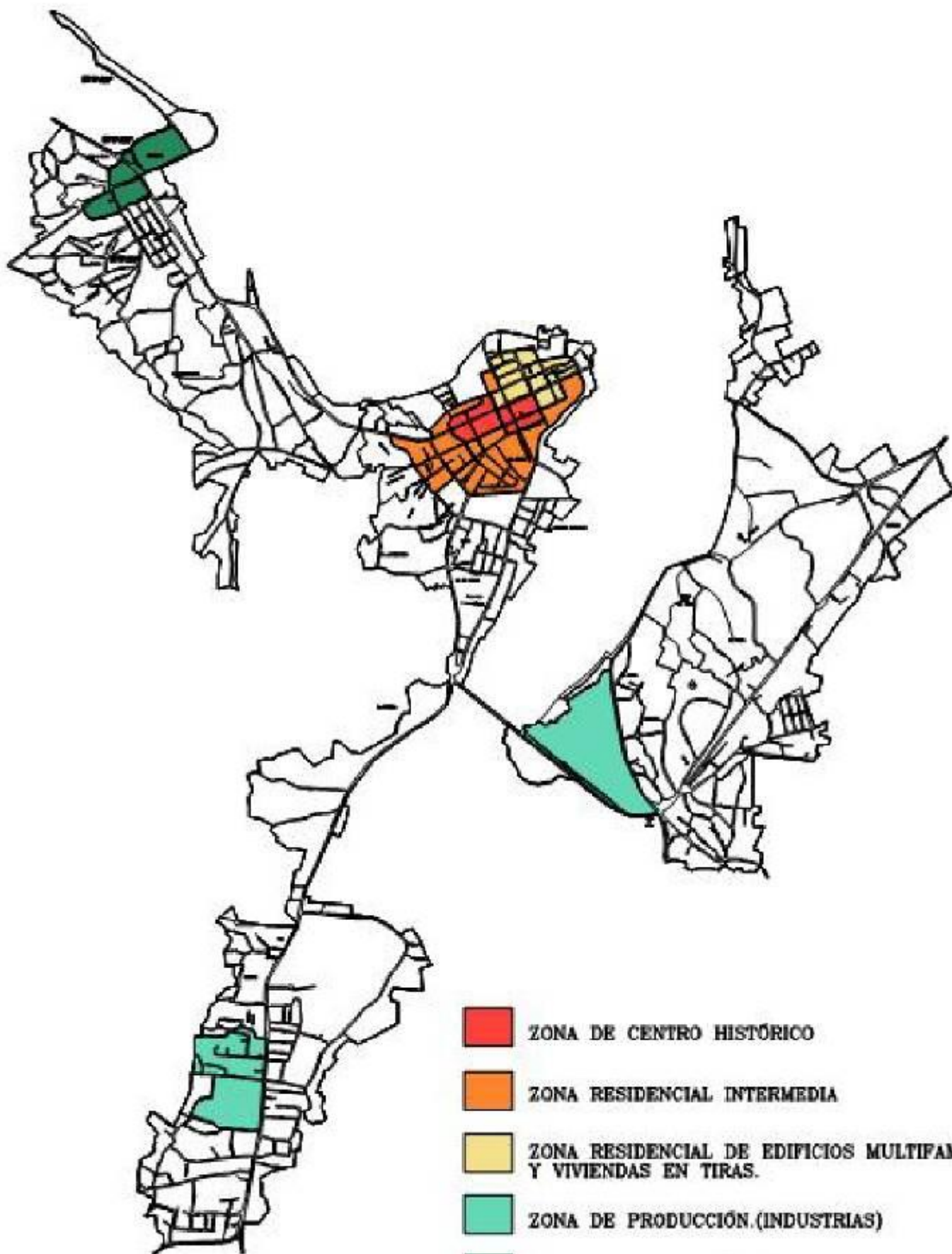
- Cercar la franja de jardín con arbustos de jardinería adecuadamente tratados.
- Cambiar la carpintería siempre que ocupe los espacios completamente y el diseño se integre al resto de la carpintería de la edificación.
- Construir garajes colectivos y para autos ligeros en áreas libres.






### **REGULACIONES DE CARÁCTER PROHIBITIVO**

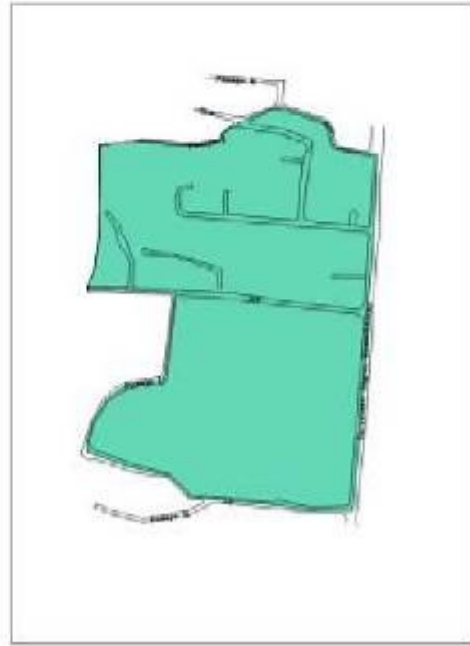
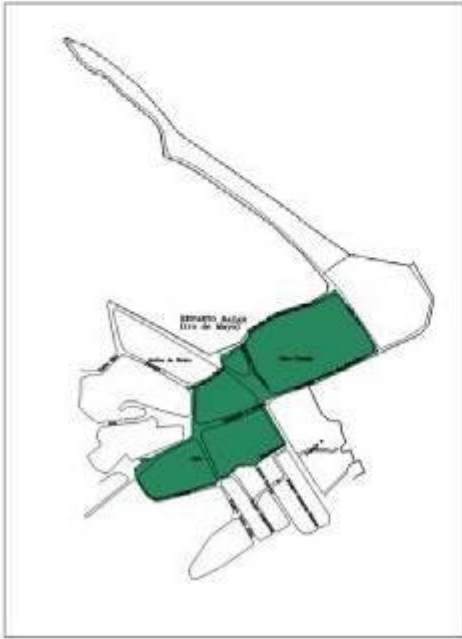
- Construir ventanas con vistas rectas a otras de una vivienda colindante si están muy cerca
- En edificios multifamiliares realizar acciones constructivas que afecten los apartamentos colindantes.
- Dividir apartamentos en edificios multifamiliares
- Arrojar escombros o almacenar materiales de construcción en las aceras, vías o paredes medianeras.
- Pintar carteles directamente en las paredes.
- Modificar viviendas con valor patrimonial

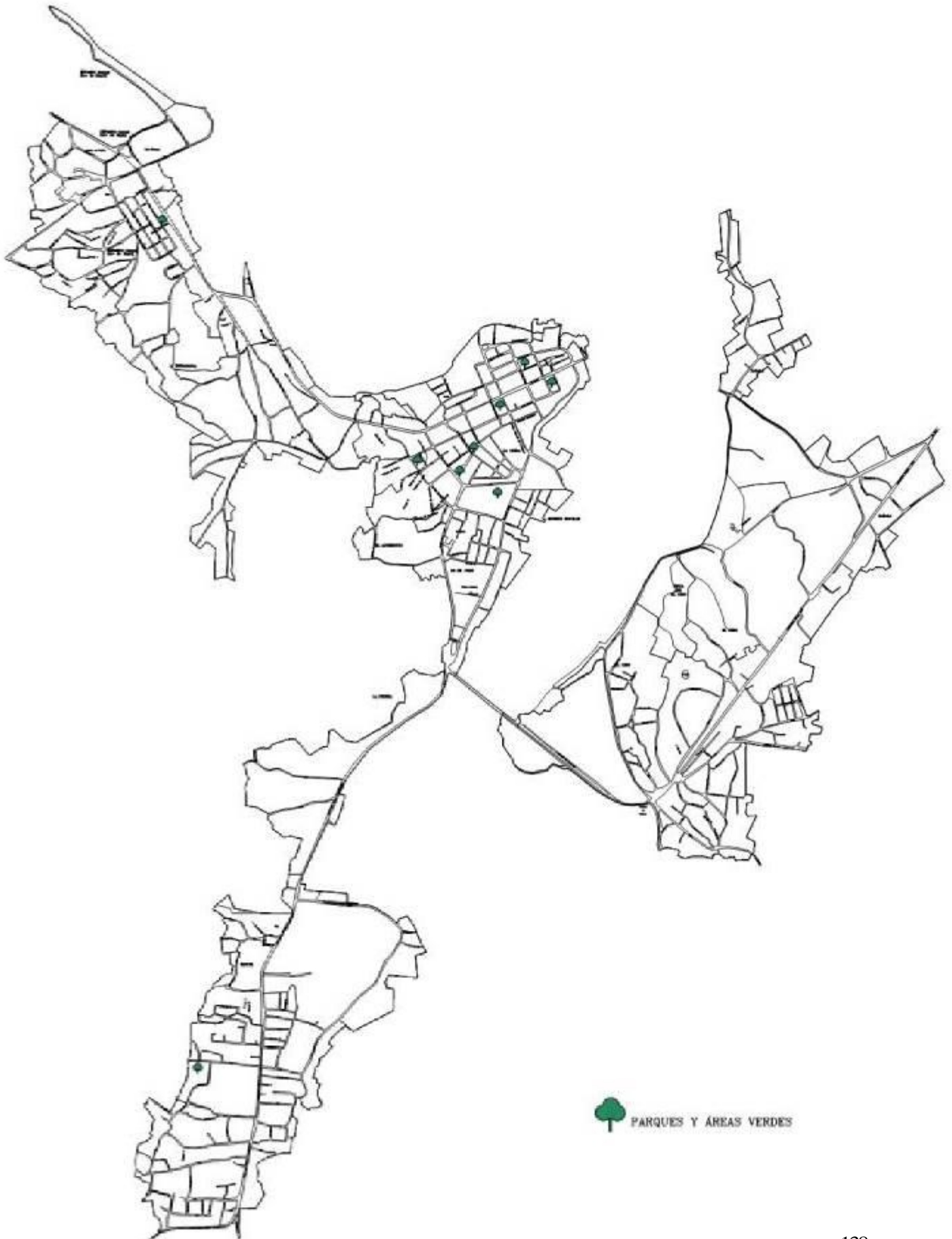
### **NOTA ACLARATORIA**


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.



-  ZONA DE CENTRO HISTÓRICO
-  ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA
-  ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y VIVIENDAS EN TIRAS.
-  ZONA DE PRODUCCIÓN.(INDUSTRIAS)
-  ZONA DE PRODUCCIÓN.(ALMACENES Y TALLERES)





 PARQUES Y ÁREAS VERDES

