

REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LOS ASENTAMIENTOS

- RAFAEL FREYRE

- FRAY BENITO

- AGUADA DE PIEDRA

- MELILLA



EQUIPO DE REALIZACIÓN:

MSc. Enrique Félix Vázquez Ochoa
Ing. Daismel Figueredo Aguilar
Arq. Jacqueline Delgado Álvarez
Arq. Wilfredo Batista Blanco
Lic. Carmen Delia García Ramírez
Téc. Liliam María Maldonado Báster

REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

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

ORGANISMOS COLABORADORES:

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





ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.....	6
Conformación del asentamiento Rafael Freyre.....	6
Conformación del asentamiento Fray Benito.....	7
Conformación del asentamiento Aguada de Piedra.....	8
Conformación del asentamiento Melilla.....	8
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL.....	9
CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.....	11
1.1 SECCIÓN PRIMERA: DERROTEROS DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.....	11
1.2 SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.....	18
1.3 SECCIÓN TERCERA: DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN.....	19
CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.....	22
2.1 SECCIÓN PRIMERA: REGULACIONES URBANÍSTICAS.....	22
2.2 SECCIÓN SEGUNDA: PREMISAS CONCEPTUALES.....	23
2.3 SECCIÓN TERCERA: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.....	24
2.4 SECCIÓN CUARTA: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.....	25
2.5 SECCIÓN QUINTA: PROCEDIMIENTOS.....	25
2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.....	25
2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	25
2.8 SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS.....	25
CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.....	26
3.1 SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE.....	26
3.1.1 Responsabilidad ambiental.....	26
3.1.2 Equidad social.....	26
3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.....	26
3.1.4 Protección de las aguas de la contaminación ambiental.....	26
3.1.5 Protección del aire de la contaminación ambiental.....	27

3.1.6 Organización del territorio contra los procesos nocivos.....	27
3.1.7 Áreas verdes.....	27
3.1.8 Protección del suelo contra la erosión y las inundaciones.....	28
3.1.9 La protección de recursos agropecuarios.....	28
3.1.10 Cementerios y vertederos.....	28
3.1.11 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.....	29
3.1.12 Prevención del delito mediante el diseño ambiental.....	29
3.1.13 Edificaciones sustentables.....	29
3.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.....	30
3.3 SECCIÓN TERCERA: USO DEL SUELO.....	31
3.4 SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.....	36
3.4.1 Estructura de la manzana.....	36
3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.....	37
3.4.3 Alineación de las edificaciones.....	37
3.4.4 Infraestructura vial.....	37
3.4.5 Otras infraestructuras.....	37
3.5 SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.....	38
3.5.1 Tipos y elementos de fachada.....	38
3.5.2 Mobiliario urbano.....	38
3.5.3 Aspectos técnico - constructivos.....	39
CAPÍTULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.....	44
4.1 SECCIÓN PRIMERA: ASENTAMIENTO URBANO Rafael Freyre.....	44
4.1.1 Zona de centro histórico.....	44
4.1.2 Sector tipológico residencial intermedio.....	52
4.1.3 Sector tipológico de edificios multifamiliares.....	57
4.1.4 Sector tipológico residencial periférico.....	63
4.1.5 Zona de valor histórico cultural.....	70
4.1.6 Zona de grandes instalaciones.....	74
4.1.7 Zona de producción.....	80
4.1.8 Zona de espacios públicos y áreas verdes.....	83
4.1.9 Zona urbanizable de reserva.....	84
4.2 SECCIÓN SEGUNDA: ASENTAMIENTO URBANO FRAY BENITO.....	89
4.2.1 Zona de centro histórico.....	89
4.2.2 Sector tipológico residencial periférico.....	96
4.3 SECCIÓN TERCERA: ASENTAMIENTO URBANO AGUADA DE PIEDRA.....	102
4.3.1 Sector tipológico de edificios multifamiliares.....	102

4.3.2 Sector tipológico residencial periférico.....	107
4.3.3 Zona de grandes instalaciones.....	112
4.3.4 Zona urbanizable de reserva.....	116
4.4 SECCIÓN CUARTA: ASENTAMIENTO URBANO	
MELILLA.....	122
4.4.1 Sector tipológico de edificios multifamiliares.....	122
4.4.2 Sector tipológico residencial periférico.....	127
CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS...	133
5.1 SOLICITUDES Y TRÁMITES.....	133
5.2 APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.....	134
5.3 COMISIÓN DE CONSULTA Y APROBACIÓN DE INVERSIONES.....	135
5.4 CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.....	135
CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.....	136
6.1 PLANO DE UBICACIÓN GENERAL.....	136
6.2 PLANOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	137
6.3 PLANOS DE REGULACIÓN.....	141
6.4 PLANOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.....	145
6.5 PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.....	147
6.6 TABLAS DE INTERVENCIÓN URBANA.....	148
6.7 TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.....	158
6.8 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.....	159
6.9 TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.....	161
6.10 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.....	163
6.11 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	164
6.12 MORFOLOGÍA URBANA.....	165
6.13 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.....	168
6.14 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.....	169
6.15 VÍAS PÚBLICAS.....	170
6.16 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.....	171
CAPÍTULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	179
BIBLIOGRAFÍA.....	182
ANEXOS.....	183
LISTADO DE OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.....	183
EDIFICACIONES DE VALOR SEGÚN GRADOS DE PROTECCIÓN.....	185
DECRETO 272: DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO.....	187

REGULACIONES SOBRE ANUNCIOS, CARTELES, VALLAS, SEÑALIZACIONES Y ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN Y ORNAMENTACIÓN.....	195
SOCIALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANAS.....	203

INTRODUCCIÓN.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS A REGULAR.

Conformación del asentamiento de Rafael Freyre:

En 1857 Don Rafael Lucas Sánchez funda el Ingenio Guabajaney sobre los terrenos de la hacienda homónima.

Alrededor de 1894 cuatro ingenios se encontraban en producción en el territorio del actual municipio Rafael Freyre pero ya se destacaba por el volumen y calidad de producción el Santa Lucía, único que, respaldado por su superioridad tecnológica y por el poderío financiero de sus dueños, pudo salvar con éxito etapas difíciles hasta llegar a convertirse en un central azucarero de gran capacidad de molienda, que se mantuvo como la más importante instalación industrial en la época.



Asociado al desarrollo de la industria azucarera comenzó a conformarse el batey de Santa Lucía, donde se construyeron viviendas y algunos servicios como panadería, círculo social, iglesia, cuartel, etc. tomando

como base la arquitectura norteamericana en madera en muchas de estas instalaciones.

Luego del triunfo de la Revolución en enero de 1959, se producen importantes cambios en la urbanización del batey, convirtiéndose en un asentamiento urbano.

Entre las grandes instalaciones construidas en los años 70 están:

- Escuela Politécnica Manuel Rojo
- Hospital Mario Muñoz Monroy
- Escuela Secundaria Básica Rafael Freyre
- Círculo Infantil Castillito de Miel

En los años 80 comienza a desarrollarse en el asentamiento la infraestructura necesaria para una futura central electronuclear. Para ello se construyó un edificio administrativo, que posteriormente sufrió un cambio de uso hacia la escuela de FORMATUR, debido a la reorientación hacia la actividad del turismo en el municipio.

Asociado también a esta reorientación se construyó en los años 90 la base de la construcción de la UNECA, para la edificación de varios hoteles en las zonas de playa existentes.

Conformación del asentamiento Fray Benito:

El poblado de Fray Benito surge con el nombre de Corralillo tras el asentamiento de algunas familias campesinas en la zona, nombre que provendría del anterior Corral de Mulas, por ser este precisamente el punto de encuentro y descanso de los jinetes y comerciantes con sus mulas cargadas

de mercaderías y comunicaciones a ser distribuidos en la región. Más tarde, en honor a un fraile de nombre Benito, quien durante años aboga por las causas de sus moradores, pasa a ser nombrado como Fray Benito desde principios del Siglo XVIII



Con el crecimiento de la población, especialmente al norte de la villa de Holguín, se crearon en 1804 las primeras capitanías pedáneas y éstas fueron Maniabón, Auras, Fray Benito y Bariay.

Treinta y tres años más tarde y a causa de la precaria condición de la capilla de Bariay y el abandono del poblado por sus moradores, Don Luís de Quesada, párroco interino, se vio en la obligación de trasladarse a Fray Benito, poblado a solo dos leguas y con la presencia ya de más de doscientas familias. Fue el padre Claret quien diera oídos a la solicitud humilde y castiza que le dirigieron los principales de Fray Benito y se funda la Iglesia Católica de Santa Florentina, en el año de 1820.

Con el advenimiento de la guerra en 1868 y el estancamiento económico de la región, varias construcciones y propiedades fueron cayendo en la ruina, entre ellas las paredes de la

iglesia. El 30 de diciembre de 1873 Gibara y Fray Benito son segregados de la jurisdicción de Holguín, constituyendo Tenencia de Gobierno y Municipio. El 24 de julio de 1874 sin embargo, es desaprobada por Real Orden dicha segregación. Pero el 26 de junio de 1875 otra Real Orden deja sin efecto la anterior, quedando definitivamente constituido el municipio de Gibara. Fray Benito se integra a este término municipal.

Fray Benito se transforma en un prácticamente olvidado pueblo interior. Parte importante de su mano de obra marcha por periodos cada vez más prolongados a la procura de trabajo. Sólo décadas después de iniciado el período neocolonial, Fray Benito recupera paulatinamente su participación comercial en la zona. A partir de 1940 Fray Benito constituye una zona electoral o barrio del recién creado partido judicial y distrito fiscal de Gibara.

El dictador Fulgencio Batista visita el poblado el 8 de septiembre de 1956, día de la Virgen de la Caridad del Cobre. En su intervención Batista encomienda la construcción del muro y la escalinata de la iglesia, además de tres aulas.

A partir del año 1976, con el fortalecimiento del poblado de Santa Lucía como cabecera municipal, Fray Benito va perdiendo su importancia paulatinamente, van desapareciendo muchos comercios y se estanca el crecimiento de su población.

Conformación del asentamiento de Aguada de Piedra:

El poblado de Aguada de Piedra surge alrededor del año 1956 por la construcción de viviendas de pescadores que explotaban los recursos pesqueros del litoral.

A partir del año 1976, con la terminación de la carretera Holguín – Guardalavaca, se acelera el crecimiento de la población conformando el asentamiento del mismo nombre mediante un proceso de urbanización espontánea con viviendas precarias, mala organización de la red vial y la falta de infraestructura y servicios básicos.

A partir de la década del 90 adquiere un desarrollo acelerado, pues se comienza la construcción de viviendas para asentar la fuerza de trabajo de los hoteles para el turismo que se construyeron en las playas de Esmeralda y Guardalavaca, así como instalaciones de servicio a la actividad turística como almacenes, lavanderías, etc.

Conformación del asentamiento de Melilla:

El poblado de Melilla constituía una zona de escasos pobladores ya que las tierras pertenecían al latifundio de la compañía azucarera de Rafael Freyre. A inicios del siglo XX se construye una tienda mixta que permite la compra de productos fundamentalmente para aquellos que trabajaban para la compañía. En 1959 apenas tenía acceso vial.

A partir del año 1976, con la terminación de la carretera Holguín –

Guardalavaca, se acelera el crecimiento de la población conformando el asentamiento del mismo nombre mediante un proceso de urbanización espontánea con viviendas precarias, mala organización de la red vial y la falta de infraestructura y servicios básicos.

A finales de la década del 90 comienza la construcción de un nuevo asentamiento con el objetivo de estabilizar la fuerza de trabajo de los hoteles que se construyeron en la playa de Pesquero.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

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

- Urbanización inadecuada de las zonas periféricas de los asentamientos urbanos de Rafael Freyre, Fray Benito, Aguada de Piedra y Melilla.
- Deterioro del fondo habitacional urbano.
- Acciones constructivas no deseadas en edificaciones con valor patrimonial
- Insuficiente cobertura de las redes de acueducto y alcantarillado
- Afectaciones del abasto de agua a la población por la disminución del nivel freático debido a las sequías.
- La inadecuada cobertura, evacuación y tratamiento a los residuales líquidos y sólidos.
- Mal estado técnico de la red vial interna de los asentamientos urbanos.
- Déficit de los servicios.

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

1. Por su tamaño y ubicación se define al núcleo urbano de Rafael Freyre como punto central del sistema de asentamientos del municipio, por lo que todos los servicios de carácter municipal y las funciones político-administrativas debe ser localizadas en este asentamiento.
2. Dirigir el desarrollo urbano del asentamiento Rafael Freyre a corto plazo hacia las áreas libres dentro de la zona urbanizada.
3. Propiciar el cambio de uso de la zona de producción del antiguo central Rafael Freyre hacia una función histórico-cultural, mediante el rescate de las instalaciones e infraestructura con valor patrimonial asociadas a la industria azucarera.
4. Transformar paulatinamente las urbanizaciones periféricas mediante el mejoramiento de la vivienda, el desarrollo de los servicios terciarios, la densificación y regularización de la red vial y el completamiento de la infraestructura.
5. Priorizar la reanimación de la zona del centro (servicios y administración).
6. Preservar los valores ambientales y patrimoniales del núcleo.
7. Proteger de la contaminación las cuencas de abasto subterráneas que alimentan los pozos que

abastecen el acueducto de la ciudad.

8. Mejorar el estado constructivo de las edificaciones.
9. Elevar el nivel de servicios (salud, educación, comercio, gastronomía, cultura, etc.).
10. Mejorar la infraestructura (vial, hidráulica, electricidad y teléfonos).
11. Mejorar la cobertura de las redes de acueducto y alcantarillado.

CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

1.1 SECCIÓN PRIMERA: DERROTEROS DE LOS ASENTAMIENTOS.

1.1.1 Asentamiento urbano de Rafael Freyre.

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

Parte de un punto situado al noreste del asentamiento e intersección de la cerca del taller CX y camino de Rafael Freyre a Cangrejera (Pto1 X= 586 383 Y= 265 306). Tomamos rumbo Sureste por el lado Oeste de camino a 360 m (Pto 2 X= 586 561 Y= 264 939). Cruzamos el camino con rumbo noreste hasta llegar a la cerca que divide a la vivienda de Rafael García Montero y la finca de la ESBECE Ernesto Tizol (Pto 3 X= 586 628 Y=264 979). Continuamos rumbo Suroeste por todo el perímetro de la cerca que divide la finca de la ESBECE y viviendas particulares hasta llegar a

la intersección de la carretera Santa Lucía- Playa Blanca (Pto 4 X= 586 981 Y=264 967). Cruzamos la carretera antes mencionada con rumbo Sureste por todo el límite Norte de la finca de Aroldo Dorrego hasta llegar al límite de la cerca perimetral del CREE (Pto 5 X= 587 112 Y= 264 903). Continuamos rumbo Sur por todo el borde Oeste del Canal de desagüe y límite de la propiedad de Aroldo Dorrego hasta llegar a la cerca perimetral del CAI Rafael Freyre (Pto 6 X= 587 090 Y= 264 710). Tomamos rumbo Oeste por dicha cerca hasta llegar a la línea de ferrocarril de Rafael Freyre- Vita (Pto 7 X= 587 388 Y= 264 540). Seguimos rumbo Este por toda la línea férrea con dirección a Vita hasta llegar al lado Oeste de la vivienda de Jorge Pérez (Pto 8 X= 587 576 Y= 264 509). Continuamos con rumbo Noroeste por la cerca que divide la finca de las casa de cultivos y las viviendas antes mencionadas hasta llegar al vértice Norte del Límite de propiedad de Antonio Álvarez (Pto 9 X= 587 601 Y= 264 640). Continuamos rumbo Oeste por todo el límite de la propiedad de Antonio Álvarez y las casa de cultivo hasta llegar a la línea férrea Santa Lucía-Vita (Pto 10 X= 597 758 Y= 264 612). Seguimos rumbo Noreste por dicha línea hasta llegar a la intersección de esta con el acceso de Cochico a la vaquería el Batey (Pto 11 X= 597 983 Y= 264 833). Continuamos rumbo Sureste por límite Norte de la propiedad de la vivienda de Raúl Reyes y el organopónico Modesto Fornaris hasta llegar a la intersección de este con la calle 18 (Pto 12 X= 588 117 Y= 264 666). Tomamos por el lado Norte de esta calle en dirección Noreste hasta llegar a la intersección de la calle 18 con la carretera

Holguín –Guardalavaca (Pto 13 X= 588 541 Y= 264 967). Continuamos rumbo Sur por todo el lado Oeste de la carretera Holguín- Guardalavaca con dirección a Holguín hasta llegar al segundo puente (Pto 14 X= 587 637 Y= 262 925). Continuamos por todo el borde Norte del arroyo en dirección Oeste hasta llegar a la esquina Sureste de la finca particular de Zoila Cruz Calzadilla (Pto 15 X= 586 989 Y= 263 153). Seguimos con rumbo Este por la cerca que divide las fincas particulares de Zoila Cruz Calzadilla y Alberto Pérez García hasta llegar a la intersección de la cerca perimetral de los talleres de la EMA y de la UBPC Juan J. Fornet (Pto 16 X= 586 831 Y= 263 170). Giramos rumbo Sur por dicha cerca hasta llegar a la esquina Suroeste del taller de la UBPC Juan J. Fornet (Pto 17 X= 586 828 Y= 263 133). Seguimos con rumbo Noroeste por la cera perimetral que divide el taller y la finca particular de Diógenes González Rivas hasta llegar al borde Oeste de la prolongación de la calle 6 (Pto 18 X= 586 632 Y= 263 174). Giramos rumbo Suroeste 50 m hasta la esquina Sureste del cementerio (Pto 19 X= 586 610 Y= 263 129). Tomamos rumbo Noroeste 80 m hasta la esquina Suroeste del cementerio (Pto 20 X= 586 537 Y= 263 170). Tomamos rumbo Norte hasta la cerca que limita que limita la parte Sureste de la vaquería Rafael Freyre (Pto 21 X= 586 616 Y= 236 346). Giramos rumbo Oeste hasta el límite Suroeste de la vaquería antes mencionada (Pto 22 X= 586 497 Y= 263 368). Tomamos rumbo Norte hasta la cerca que limita la vaquería Rafael Freyre con las viviendas de la EMA (Pto 23 X= 586 518 Y= 263 486). Tomamos rumbo Noreste hasta la calle que da acceso a las antiguas instalaciones de

la UNECA (Pto 24 X= 586 354 Y= 263 549). Giramos rumbo Suroeste por todo el borde de la cerca 115 m (Pto 25 X= 586 297 Y= 263 450). Tomamos rumbo Sureste por el borde de la cerca 105 m (Pto 26 X= 586 383 Y= 263 395). Seguimos alrededor de toda la construcción por toda su cerca perimetral por su lado Suroeste hasta la intersección de la cerca de las antiguas instalaciones de la UNECA y la base de transpolt (Pto 27 X= 586 212 Y= 263 569). Continuamos bordeando toda la cerca perimetral de la base de transpolt por su lado Oeste hasta llegar a la calle 17 (Pto 28 X= 586 198 Y= 263 780). Tomamos rumbo Noreste por borde Sureste de la calle 17 hasta llegar a la intersección del camino al vertedero municipal (Pto 29 X= 586 150 Y= 263 812). Continuamos rumbo Sureste por el borde Noreste de dicho camino hasta llegar a la esquina Sur de la finca particular de Magdalena Reyes Salinas (Pto 30 X= 586 028 Y= 263 627). Continuamos rumbo Noreste por toda la cerca que limita dicha finca hasta llegar a la intersección con la cerca perimetral de VERACUBA (Pto 31 X= 585 992 Y= 263 698). Continuamos por toda la cerca perimetral de la empresa Taller Comunes (Pto 32 X= 585 870 Y= 263 819). Tomamos rumbo Noroeste por dicha cerca hasta llegar a la cerca perimetral de Educación (Pto 33 X= 585 863 Y= 263 870). Continuamos rumbo Noreste por la cerca que limita la propiedad de Educación y Microcervi hasta llegar a la esquina Noreste e intersección con la finca en usufructo de Oreste Medina (Pto 34 X= 585 735 Y= 263 959). Continuamos con rumbo Noreste por toda la cerca que delimita ambas propiedades hasta llegar al lado norte de calle 17 (Pto 35 X= 586 812 Y= 264

070). Tomamos rumbo Noreste por el lado Noreste de la calle 17 hasta llegar a la esquina Noreste de la planta de asfalto (Pto 36 X= 585 727 Y= 264 125). Continuamos rumbo Noreste por la cerca perimetral de dicha planta hasta llegar al borde de la laguna de oxidación (Pto 37 X= 585 951 Y= 264 156). Tomamos rumbo Sureste por todo el borde de la laguna de oxidación hasta llegar a la esquina Oeste de la finca particular de Salvador Días González (Pto 38 X= 586 007 Y= 264 163). Continuamos bordeando dicha finca por toda su cerca perimetral por su lado noreste hasta llegar a la intersección de la cerca perimetral de la finca particular de Olga Lorenzo Lugo Ávila (Pto 39 X= 586 034 Y= 264 291). Tomamos rumbo este por todo el límite de la finca antes mencionada hasta llegar a la intersección de la cerca del área de la granja Rafael Freyre (Pto 40 X= 586 091 Y= 264 351). Continuamos rumbo Suroeste hasta llegar a la intersección de cerca de la finca particular de Tomas Montero Serrano (Pto 41 X= 586 158 Y= 264 291). Continuamos rumbo Suroeste por todo el límite de dicha finca hasta llegar a la calle 0 (Pto 42 X= 586 613 Y= 264 232). Continuamos rumbo Noreste por el borde Noroeste de la calle 0 hasta llegar a la esquina Noreste de la finca particular de Mercedes Isolina Infanzón Parra (Pto 43 X= 586 706 Y= 264 338). Tomamos rumbo Noroeste por todo el límite de dicha propiedad hasta llegar a la intersección de la cerca de la finca particular de Juan Montero Sánchez (Pto 44 X= 586 496 Y= 264 429). Tomamos rumbo suroeste por el límite de propiedad de Juan Montero Sánchez y Área de usufructo CCS 17 de mayo hasta llegar a la laguna de oxidación (Pto 45 X= 586 268 Y= 264

408). Continuamos rumbo Noreste por todo el límite de la laguna de oxidación hasta llegar al lado norte del camino que da acceso a la laguna y límite de propiedad particular de José Ramón Batista Soa (Pto 46 X= 586 183 Y= 264 745). Tomamos rumbo suroeste por todo el borde del camino hasta llegar a la esquina suroeste de la finca particular de Ramón Gómez Gonzáles (Pto 47 X= 585 882 Y= 264 644). Tomamos rumbo Norte por la cerca que divide la finca antes mencionada y área de la CCS 17 de mayo hasta el lado Norte del camino (Pto 48 X= 585 853 Y= 264 908). Seguimos rumbo Este por todo el lado Norte del camino hasta llegar a la esquina Suroeste del taller CX (Pto 49 X=586 418 Y= 264 842). Gramos rumbo Noroeste por todo el límite de la cerca perimetral del taller CX hasta la intersección de esta con el camino de Rafael Freyre- Cangrejera (Pto 1 X= 586 383 Y= 265 306).

1.1.2 Asentamiento urbano de Fray Benito.

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

Parte de un punto situado al norte del núcleo en la calle 10 (camino Cayo Bariay).Pto 1 X-580 827; Y-265 383. Tomamos rumbo suroeste por el fondo de las viviendas hasta la esquina de la cerca Suroeste de la finca propiedad de Diomedes Velázquez GLZ (Pto2 X-580 754; Y-265 072) Giramos rumbo este por todo el límite Sur de la finca antes mencionada Hasta el límite Oeste de la cerca de Acopio (Pto3 X- 581 637; Y-265 082). Tomamos rumbo Norte hasta la izquierda Noroeste del Límite de Acopio (Pto4 X-581 640; Y-265 162).

Seguimos rumbo este hasta la izquierda Noroeste del límite de Acopio (Pto5 X-581 719; Y-265 159). Tomamos rumbo Sur Hasta la esquina de la cerca que divide las viviendas la parte agrícola de la finca de propiedad de Rogelio Rojas (Pto6 X-581 719; Y-265 101). Giramos rumbo Oeste por la cerca que divide las viviendas del área agrícola hasta llegar a la parte Oeste del camino que conduce al barrio Los Zaldívar (Pto7 X-582 191; Y- 265 119). Tomamos rumbo Sur hasta la parte Sur de la carretera Santa Lucia –Fray Benito (Pto8 X-582 184; Y-265 034).Seguimos rumbo Oeste por el borde Sur de la carreta hasta llegar ala consunción destinada a parada de ómnibus (Pto9 X-581 892 ; Y-265 040). Tomamos rumbo Suroeste por detrás de la parada Bordeando el límite de Oscar Ramón Corpas Ojeda (Pto10 X- 581 717; Y- 264 975) seguimos rumbo Sur por el borde de la finca antes mencionada 110 metros (Pto11 X- 581 712; Y-264 864).Continuamos rumbo Oeste 40 metros (Pto12 X- 581 667; Y-264 857). Continuamos rumbo Norte 55 Metros por el límite Oeste de la finca antes mencionada hasta llegar ala calle 5. (Pto13 X-581 660; Y-265 017). Tomamos dirección Oeste por el borde Sur de la calle 5 hasta llegar al límite Noroeste de la finca de Erlan Domínguez Borjas (Pto14 X-581 579; Y-265 013).Continuamos en dirección sur por el borde Oeste de dicha finca en 190 Metros (Pto15 X- 585 010; Y-264 831). Seguimos rumbo Suroeste bordeando toda la cerca que limita el pueblo con la empresa pecuaria hasta llegar al (Pto16 X-581 318; Y-264 915) Tomamos rumbo Suroeste por el borde Este de la calle 20 hasta la intersección de calle 20 en el camino de acceso a las oficinas de la UBPC

Pecuaría Modesto Fornaris (Pto17 X-581 261; Y- 264 394) Giramos rumbo Oeste en 140 encontramos el (Pto18 X-581 123; Y-264 426)Tomamos rumbo Norte por la cerca que limita el poblado y el área de la empresa silvícola en 150 Metros (Pto19 X-581 135; Y-264 570).Giramos rumbo Oeste Hasta llegar al extremo Suroeste del campo de pelota (Pto20 X-580 836; Y-264 612).Giramos rumbo Suroeste hasta la esquina Suroeste de la cerca que limita la secundaria básica (Pto21 X-580 825; Y-264 598).Continuamos rumbo Noroeste hasta la esquina Suroeste de la cerca perimetral de la secundaria básica (Pto22 X-580 791; Y-264 610).Tomamos rumbo Noreste por la parte superior de las viviendas hasta la cerca perimetral de las viviendas del lado Sur de la calle 5(Pto 23 X-580 852; Y-264 901) giramos rumbo Oeste 150 metros (Pto24 X-580 712; Y-264 908).Tomamos rumbo Suroeste por la parte posterior de las viviendas por el camino que conduce al cementerio hasta la esquina de la cerca de pecuario (Pto25 X-580 411; Y-264 464).Cruzamos el camino con rumbo Noroeste en 80 Metros (Pto26 X-580 349; Y-264 505). Continuamos con rumbo Norte por el imite de la finca de Celestino Feria García(Pto27 X-580 531; Y-264 859).Giramos rumbo Suroeste por el limite de la finca antes mencionada en 230 Metros (Pto28 X-580 316; Y-264 781).Seguimos con rumbo Noroeste en 40 Metros (Pto29 X-580 299; Y-264 818)Giramos por el limite de la cerca de la CPA Loina Echevarría en dirección Noreste en 75 metros (Pto30 X-580 368; Y-264 855).Tomamos rumbo Noreste por el limite de dicha cerca en 80 (Pto31 X-580 342; Y-264 930). Giramos Rumbo Suroeste por el borde Norte de la finca

de Fernando Hernández Lorenzo en 360Metros (Pto32 X-580 005; Y-264 837).Cruzamos con rumbo Noroeste la carretera de Fray Benito –Floro Pérez por todo el borde de la cerca de pecuario en 115 metros (Pto 33 X-580 064; Y-264 933).Continuamos rumbo Suroeste por el limite de la cerca pecuario y en 190 metros esta el (Pto34 X-579 907; Y-265 017). Seguimos rumbo Noroeste por todo el limite de la cerca hasta el borde Sur del camino Fray Benito – Potrerillo (Pto35 X-579 859; Y-265 204).Cruzamos el camino y continuamos por la pared posterior de las viviendas en 160 Metros (Pto36 X-580 019; Y-365 136). Tomamos Noroeste hasta el limite de la finca de Eusebio Esposito Abreu (Pto37 X-580 071; Y-265 233).Continuamos por borde Sur de la finca en dirección Este hasta cruzar el camino de fray Benito – Asiento viejo (Pto38 X-580 149; Y-265 237).Tomamos rumbo Noroeste por el lado Este del camino en 30Metros (Pto39 X-580 143; Y-265 262)Continuamos rumbo Este por la cerca posterior de las viviendas de la CPA Juan J Fornet (Pto40 X-580 323; Y-265 254).Tomamos Rumbo Sureste en 50 Metros encontramos el (Pto41 X-580 327; Y-265 209).Continuamos rumbo Este hasta la esquina de la cerca de propiedad Bartolo Sintés(Pto42 X-580 115; Y-265 061).Continuamos en dirección Sureste hasta la Vaguada (Pto43 X-580 624; Y-265 167).Tomamos dirección Sureste en 70 encontramos el(Pto44 X-580 679; Y-).Continuamos en dirección Noreste por todo el limite de la cerca de pecuario en 320 Metros (Pto45 X-580 791; Y-265 388).Giramos en dirección Sureste en 40 Metros para cruzar el

camino de Fray Benito – Cayo Bariay (Pto1 X-580 827: Y-265 383).

1.1.3 Asentamiento urbano de Aguada de Piedra.

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

Partiendo de un punto situado al Norte del asentamiento en la intersección de la carretera Holguín – Guardalavaca y la calle 11 punto # 1, tomando rumbo Noreste por todo el borde Noreste de la carretera Holguín – Guardalavaca hasta la intersección con el borde de la calle 26 punto # 2, se continua rumbo Sureste por el borde Norte de dicha calle hasta llegar a la intersección del límite de propiedad de Maximiliano Mendoza Riverón punto # 3, continua con el mismo rumbo por el borde de la calle y límite de propiedad antes mencionado a 40.0 m se encuentra el punto # 4, continuando rumbo Sur por dicho límite de propiedad en 36.0 m hasta llegar al punto # 5, continua rumbo este por el límite de propiedad antes mencionado hasta llegar a la intercepción del terreno de la UBPC Carlos Noris punto # 6, continuando rumbo Sureste por dicho límite hasta llegar a la intersección con la finca de Ramón Gutiérrez Guerrero punto # 7, continuando con el mismo rumbo por el límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y el campesino antes mencionado hasta llegar a la intersección de la finca de

Mario Reyes Legrá punto # 8, continuando rumbo Sureste el límite de propiedad antes mencionado y la UBPC en 16.0 m se encuentra el punto # 9, continuando el mismo rumbo hasta llegar a la intersección de la finca de Eliécer del Valle González punto # 10, continuando rumbo Noreste por el límite de propiedad antes mencionado y la UBPC Carlos Noris hasta llegar al Límite de propiedad de Amable Mendoza Sosa punto # 11, siguiendo rumbo Sureste por el límite de propiedad entre Amable Mendoza y Eliécer del Valle hasta llegar al arroyo punto # 12, se toma rumbo Sureste por toda la margen del arroyo y se cruza la calle 11 punto # 13, continuando rumbo Sur por el límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y Luciano Mendoza Soa en 190.0 m encontramos el punto # 14, tomando rumbo Suroeste por el límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y los propietarios Omaidá Riverón y Elio Sierra Pérez en 200.0 m se encuentra el punto # 15, continuando rumbo Sur por dicho límite en 62.0 m se encuentra el punto # 16, continuando rumbo Suroeste por el límite antes mencionado hasta llegar al borde Este hasta llegar a la calle 20 punto # 17, continuando rumbo Sureste por dicha calle hasta llegar a la intersección del límite de propiedad de la UBPC Carlos Noris punto # 18, tomando rumbo Este en 49.0 m se encuentra el punto # 19, tomando rumbo Noreste en 27.0

m se encuentra el punto # 20, continuando rumbo Sureste entre límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y Emilio González Cordobés en 80.0m se encuentra el punto # 21, continuando por el mismo límite de propiedad rumbo Noreste en 14.0 m se encuentra el punto # 22, continuando rumbo Sureste por el límite de propiedad de la UBPC hasta llegar la límite de la unidad Silvícola Rafael Freyre punto # 23, continua rumbo Sureste por el límite de propiedad entre la Forestal y la UBPC hasta llegar a la calle 20 A punto # 24 continuando rumbo Noroeste por el borde Oeste de dicha calle en 297 .0 m encontramos el punto # 25 continuando rumbo Sureste por el límite entre el huerto y la UBPC Carlos Noris hasta el borde Oeste de la calle 20 punto # 26, continuando rumbo norte por el borde de la calle 20 hasta llegar al límite de de propiedad de Nicomedes Pérez punto # 27, continua rumbo Noroeste por dicho límite de propiedad en 43.0 m se encuentra el punto # 28, tomando rumbo Norte por el límite de propiedad antes mencionado en 20.0 m se encuentra el punto # 29, continuando rumbo Noreste por el mismo límite de propiedad y en 20.0 m se encuentra el punto # 30, continua rumbo Norte por el límite de propiedad antes mencionado hasta llegar a la intercepción con la propiedad de Mario Álvarez González punto # 31 continua rumbo Sureste por el límite de la propiedad de Mario Á Álvarez y la Unidad Silvícola

hasta llegar al límite de propiedad de Manuel González punto # 32 tomando rumbo Oeste en 491 .0 m por todo el límite de la unidad Silvícola hasta llegar a la intercepción de la cerca perimetral de la base de Transgaviota punto # 33, continuando rumbo Noroeste por la cerca perimetral en 173.0 m punto # 34 continua rumbo Noreste por dicha cerca en 85.0 m encontrando el punto # 35, continuando rumbo Noroeste por la cerca perimetral de AT comercial hasta interceptar el límite de propiedad de Félix Sierra punto # 36 continuando rumbo Norte por el límite de propiedad antes mencionado hasta el borde Oeste de la calle11 punto # 37 continuando rumbo Noroeste por el borde Oeste de la calle11 hasta llegar a la intercepción con la carretera Holguín Guardalavaca punto # 1.

1.1.4 Asentamiento urbano de Melilla.

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

Partiendo del Punto indicado ubicado al norte del asentamiento en el borde de la Carretera Cantón Estero (Pto 1) tomamos rumbo norte cruzando el camino hasta el límite de propiedad de Marcial Méndez Ricardo (Pto 2). Continuamos rumbo sureste por límite de propiedad entre UBPC Carlos Noris y Marcial Méndez Ricardo en 27 m (Pto 3). Continuamos rumbo por el límite de propiedad antes mencionado en 32 m encontramos el (Pto 4). Seguimos rumbo noreste por el mismo

límite de propiedad en 48 m (Pot 5). Seguimos rumbo sureste hasta llegar al límite de propiedad de Mario Glz. Zaldivar (Pot 6). Continuamos rumbo noreste por el dicho límite 23 m (Pot 7P). Continuamos rumbo sureste por el límite de propiedad antes mencionado hasta llegar a la intersección de la propiedad de Alejandro Rdguz Pupo (Pot 8). Continuamos rumbo sureste por el dicho límite en 106 m (Pto 9). Continuamos rumbo sureste por el límite antes mencionado hasta interceptar el límite de propiedad de Eufasio Rivas Glz. (Pto 10). Continuamos el mismo rumbo por el dicho en 79 m (Pto 11). Continuamos rumbo sureste por el mismo límite en 46 m (Pto 12). Continuamos rumbo sureste hasta interceptar el límite de propiedad de Rosell Hernández Medina (Pto 13). Continuamos rumbo noreste por el límite de propiedad de la UBPC Carlos Noris y Rosell Hedz. Medina, comando de Bombero y talleres del SASA en 282 m (Pto 14). Continuamos rumbo sureste por la cerca perimetral del SASA hasta la carretera Cantón- Tonquín (Pto15). Continuamos rumbo noreste por el borde norte de dicha carretera en 131 m (Pot 16). Continuamos rumbo norte por el borde oeste por el camino vecinal en 361 m (Pto 17). Continuamos rumbo noreste por el borde norte del camino vecinal hasta llegar a la finca de René Durán Medina (Pto 18). Continuamos rumbo noreste por el límite de dicha propiedad en 46 m (Pto 19). Continuamos rumbo norte por el límite antes mencionado en 88 m (Pto 20). Continuamos rumbo noreste por el mismo camino en 32 m (Pto 21). Continuamos rumbo norte por el límite antes mencionado en 22 m (Pto 22). Continuamos rumbo norte en 36 m (Pto 23). Seguimos rumbo sureste

hasta llegar al límite de propiedad de Argeo Guerrero Garcés. (Pto 24). Continuamos rumbo noreste por el mismo límite de propiedad en 38 m (Pto 25). Continuamos rumbo noreste por el límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y finas particulares hasta llegar a la intercepción del límite de propiedad de Ramiro Alzado Hidalgo (Pto 26). Continuamos rumbo noreste en 200m (Pto 27). Continuamos rumbo norte por el límite de propiedad antes mencionado llegamos a la carretera vía a Pesquero cruzamos la misma (Pto 28). Continuamos rumbo sureste por el borde este de la propiedad de Aldo Gorcés Portelles (Pto 29). Continuamos rumbo este por el límite de propiedad entre la UBPC Carlos Noris y Aldo Gorcés Portelles en 72 m (Pto 30). Continuamos rumbo sureste por la propiedad de Ignacio Batista Garcés (Pto 31). Continuamos rumbo sureste por el límite de propiedad ante mencionado en 128 m (Pto 32). Continuamos rumbo sureste en 93 m (Pto 33). Continuamos rumbo sureste hasta llegar a la carrete a Pesquero (Pto 34). Continuamos rumbo sureste por el borde este de la carretera en 478 m (Pto 35). Continuamos rumbo sureste cruzando la carretera hasta el límite de propiedad de Ariel Portelles Romero (Pto 36). Continuamos rumbo sureste por el límite de propiedad de la UBPC Carlos Noris y Ariel Romero en 33 m (Pto 37). Continuamos rumbo sureste por el límite de propiedad UBPC Carlos Noris y las fincas particulares hasta llegar al camino vecinal (Pto 38). Continuamos con el mismo rumbo cruzando dicho camino en 92 m (Pto 39). Continuamos rumbo sur ente el límite de propiedad de Gumersindo Calzadilla Suárez y UBPC Carlos Noris en 93 m (Pto 40).

Continuamos rumbo sureste por dicho límite hasta interceptar límite de propiedad de Eugenio Sierra Portelles (Pto 41). Continuamos rumbo norte por dicho límite de propiedad hasta interceptar el límite de propiedad de Andrea Reverón Concepción (Pto 42). Continuamos rumbo sureste por el límite de propiedad de Andrea y Jorge Romero Rivas en 344 m (Pto 43). Continuamos rumbo sur por dicho arroyo hasta la carretera Holguín-Guardalavaca (Pto 44). Tomamos rumbo este por el borde norte de dicha carretera hasta la intercepción de la carretera al estero (Pto 45). Continuamos rumbo sureste por el borde norte de la carretera Holguín* Guardalavaca el límite de propiedad entre la UBPC Manuel Dionecio García Manuel de Jesús Peña (Pto 46). Continuamos rumbo noreste por dicho límite en 88 m (Pto 47). Continuamos rumbo noreste en 165 m (Pto 48). Continuamos el mismo rumbo en 45 m (Pto 49). Seguimos el mismo rumbo en 194 m (Pto 50). Continuamos rumbo norte en 14 m (Pto 51). Continuamos rumbo este en 10 m (Pto 52), todo esto por el límite de propiedad antes mencionado; Continuamos rumbo noreste en 41 m por el límite de propiedad de José González Guerrero (Pto 53). Continuamos rumbo noreste hasta llegar a la intercepción del límite de la UBPC Manuel Dionisio García (Pto 54). Continuamos rumbo noreste en 76 m (Pto 55). Seguimos rumbo noreste en 46 m hasta el límite de propiedad de Félix Zaldivar Glz. (Pto 56). Seguimos rumbo noreste en 37 m (Pto 57). Continuamos rumbo noreste por el límite de propiedad de Félix Zaldivar hasta el borde oeste de la carretera al estero (Pto 58). Continuamos rumbo noreste por el

borde oeste de dicha carretera en 252 (pto 1).

1.2 SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS.

1.2.1 Asentamiento urbano de Rafael Freyre

El asentamiento de Rafael Freyre constituye la cabecera municipal del municipio de Rafael Freyre. Se encuentra ubicado en la porción central del territorio que ocupa el municipio, sobre una llanura costera con suelos fértiles.

En sus partes norte, este y oeste se encuentra bordeado por los ríos Bariay y Guabajaney, los cuales interrumpen las comunicaciones del asentamiento con el exterior y provocan inundaciones en áreas periféricas del núcleo en caso de eventos meteorológicos extremos (grandes lluvias y huracanes).

El asentamiento urbano Rafael Freyre cuenta con 12 661 habitantes (censo del 2012) distribuidos en una extensión de 3,73 Km² para una densidad de 3 394,3 habitantes por km².

Esta compuesto por una red de manzanas que conforman el casco tradicional del asentamiento donde se inserta el batey del central, un área de nuevo desarrollo de edificios multifamiliares, varios barrios periféricos como El Granero, 28 de Septiembre, Cochico y 26 Aniversario, la antigua área de producción del Central Rafael Freyre, un área deportiva y una zona de grandes instalaciones

1.2.2 Asentamiento de urbano de Fray Benito.

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

Se encuentra ubicado en una llanura ondulada 8 kilómetros del poblado de Rafael Freyre.

El asentamiento urbano de Fray Benito cuenta con 3 536 habitantes (censo del 2012) distribuidos en una extensión de 0,9 km² para una densidad de 3 928,9 habitantes por km².

Se conforma mediante un eje central de dirección este - oeste sobre la vía Rafael Freyre – Floro Pérez, ramificándose algunas calles hacia el norte y hacia el sur.

1.2.3 Asentamiento urbano de Aguada de Piedra.

Constituye el tercer asentamiento en importancia en el municipio y se encuentra localizado en la parte noreste del municipio, casi en el límite con el municipio de Banes

Cuenta con 1 825 habitantes (censo del 2012) en una extensión de 0,78 km² para una densidad de 2 339,7 habitantes por km².

El asentamiento está conformado por una zona de nuevo desarrollo habitacional, un barrio residencial tradicional y un área de instalaciones de servicio al turismo.

1.2.4 Asentamiento urbano de Melilla.

Constituye el cuarto asentamiento en importancia en el municipio y se encuentra localizado en la parte noreste del municipio.

Cuenta con 2 775 habitantes (censo del 2012) en una extensión de 0,95 km² para una densidad de 2 921,1 habitantes por km².

El asentamiento está conformado por una zona de nuevo desarrollo habitacional y un barrio residencial tradicional.

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

1.3.1 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento Rafael Freyre.

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

Zona de centro histórico de Rafael Freyre: Localizada en la parte central del asentamiento, tiene como función principal la prestación de servicios así como de administración contando además con varios espacios públicos. Incluye además el núcleo fundacional del asentamiento compuesto por las viviendas y algunas instalaciones del antiguo batey del central Rafael Freyre. Presenta como función secundaria el hábitat.

Sector tipológico residencial intermedio Rafael Freyre: constituye un área urbanizada localizada en la

parte central del asentamiento cuya función principal es el hábitat.

Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Reparto Ernesto Guevara: constituye un área urbanizada de urbanización progresiva localizada en la parte centro este del asentamiento cuya función principal es el hábitat. Como función secundaria se desarrollan las actividades deportivas en las áreas libres.

Sector tipológico residencial periférico Rafael Freyre: constituye un área urbanizada que se localiza bordeando el asentamiento por su parte noroeste, norte y sureste cuya función principal es el hábitat y los servicios básicos. Incluye los barrios de El Granero, Cochico, Reparto Militar, Reparto 28 de Septiembre, Calle 17 y Reparto 26 Aniversario.

Zona de valor histórico – cultural Rafael Freyre: constituye un área urbanizada en el centro norte del asentamiento cuya función principal fue la producción de azúcar de caña del central Rafael Freyre, el cual fue desactivado. Actualmente la zona no tiene una función definida pero posee un alto potencial para desempeñar funciones de carácter histórico cultural al poseer instalaciones e infraestructura asociada a ellas con valor patrimonial.

Zona de grandes instalaciones Rafael Freyre Constituye una zona urbanizada de carácter mixto localizada al suroeste del asentamiento con predominio de grandes instalaciones como escuelas, almacenes, talleres e industrias y viviendas. Como función principal

están la de Educación y Producción y como función secundaria el hábitat.

Zona de producción Rafael Freyre Constituye una zona urbanizada localizada al suroeste del asentamiento y ocupada por una planta de asfalto. Su función única es la producción.

Zona de espacios públicos y áreas verdes Constituye una zona no urbanizable cuya función principal es la deportiva – recreativa. El terreno es llano, predominantemente cubierto de césped con instalaciones para la práctica del deporte, la educación física y la recreación como estadio de béisbol, estadio de softbol, pista de atletismo, campo de fútbol, canchas de voleibol y basket y pista de rodeo.

Zona urbanizable de reserva Se localiza al este del asentamiento entre el área urbanizada de los repartos 28 de Septiembre y Militar hasta la carretera Holguín –Guardalavaca. Esta constituido por un terreno llano a ligeramente ondulado de propiedad estatal cubierto de pastos y vegetación arbórea. Su desarrollo perspectivo está subordinado a la solución de residuales.

1.3.2 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento Fray Benito.

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

Zona de centro histórico de Fray Benito: Localizada en la parte central del asentamiento, tiene como función principal la prestación de servicios contando además con un espacio público. Incluye las instalaciones

fundacionales del asentamiento como la Iglesia Católica. Presenta como función secundaria el hábitat.

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

1.3.3 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento Aguada de Piedra.

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

Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Aguada de Piedra: constituye un área urbanizada localizada en la parte centro oeste del asentamiento cuya función principal es el hábitat y los servicios básicos.

Sector tipológico residencial periférico Aguada de Piedra: constituye el antiguo asentamiento rural del mismo nombre y se localiza bordeando el mismo por su parte oeste y sur. Tiene como función única el hábitat.

Zona de grandes instalaciones Aguada de Piedra Constituye una

CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

2.1 SECCIÓN PRIMERA: REGULACIONES URBANÍSTICAS.

2.1.1 Definiciones:

zona urbanizada cuya función principal es la de prestar servicios logísticos de apoyo a la infraestructura hotelera ubicada en Pesquero, Estero Ciego y Guardalavaca.

Zona urbanizable de reserva Aguada de Piedra Se localiza al norte del asentamiento hasta la carretera Holguín Guardalavaca.

1.3.4 Zonas y sectores tipológicos del asentamiento de Melilla.

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

Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Melilla: constituye un área urbanizada localizada en la parte central del asentamiento cuya función principal es el hábitat y los servicios básicos.

Sector tipológico residencial periférico Melilla: constituye el antiguo asentamiento rural de Cantón y se localiza bordeando el mismo por su parte este, norte, oeste y sur. Tiene como función única el hábitat.

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 juega 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 núcleo urbano, a partir de los siguientes requisitos:

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

Otro de sus fines primordiales es el de reprimir las infracciones constructivas y

urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira.

2.1.2 Objetivos:

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

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- b) Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano del núcleo urbano de Rafael Freyre.
- 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 núcleo.
- 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.

2.2 SECCIÓN SEGUNDA: PREMISAS CONCEPTUALES.

2.2.1 Líneas y premisas para la elaboración de las regulaciones:

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

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de los núcleos urbanos expresada en:
- La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.
- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.
 - La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.
 - La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
 - La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, avenidas, plazas y calles.
 - La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
- b) La identificación de una franja con mayor calificación urbana.
- c) La jerarquización de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema que prevea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.
- d) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- e) La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios con accesibilidad peatonal.
- f) La jerarquización de las vías principales para reforzar las

actividades terciarias según su carácter y vocación.

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

2.3 SECCIÓN TERCERA: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

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

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

2.4 SECCIÓN CUARTA: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para cada una de las zonas y sectores tipológicos en que se dividen los asentamientos urbanos de Rafael Freyre, Fray Benito, Aguada de Piedra y Melilla:

2.5 SECCIÓN QUINTA: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

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

2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

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

2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

2.8 SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS

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

CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

3.1 SECCIÓN PRIMERA: CALIDAD AMBIENTAL

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

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

3.1.2 Equidad social.

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

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

Artículo 3 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentren a una distancia mayor de 100 m del área de máxima de inundación de los embalses existentes.

Artículo 4 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.

3.1.4 Protección de las aguas de la contaminación ambiental.

Artículo 5 El vertimientos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa o indirecta a los ríos y arroyos no se podrá realizar.

Artículo 6 El vertimientos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas no se podrá realizar.

Artículo 7 Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación a las aguas, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus residuales.

3.1.5 Protección del aire de la contaminación ambiental.

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

Artículo 9 Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios.

- Las que no producen ruidos,

humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales y que las hacen compatibles dentro del límite del asentamiento urbano.

- Las que producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas, u otros residuales que exijan una mayor protección y que debe ser ubicadas en la periferia del asentamiento urbano.
- Las altamente contaminantes y peligrosas que exigen para su construcción medidas especiales de protección y seguridad, las cuales se construirán alejadas de los límites de los asentamientos.

Artículo 10 Para autorizar la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

3.1.6 Organización del territorio contra los procesos nocivos.

Artículo 11 Se aconseja desestimular la construcción, reposición o ampliación de cualquier tipo de instalación en los planos de inundación de los ríos y arroyos.

3.1.7 Áreas verdes.

Artículo 12 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, se realizará de forma racional.

Artículo 13 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 14 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

3.1.8 Protección del suelo en contra la erosión e inundaciones.

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

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

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

3.1.9 La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 18 La transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por

esfuerzo propio de la población estarán sometidos a restricciones urbanísticas si se encuentran en zonas de suelos de interés para la actividad agropecuaria.

Artículo 19 La construcción de nuevas edificaciones localizará preferentemente en suelos de categorías agroproductivas III o IV. En caso de no ser posible cumplir con este requisito, la edificación tendrá el área de construcción mínima posible.

Artículo 20 La construcción de infraestructura vial, ferroviaria, hidráulica, eléctrica o de comunicaciones tendrá su trazado preferentemente sobre suelos de categorías agroproductivas III o IV.

3.1.10 Cementerios y vertederos.

Artículo 21 La construcción de nuevos cementerios o vertederos se realizará de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y evitando la contaminación a las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 22 El área perimetral de los cementerios estará delimitada por muros de materiales sólidos.

Artículo 23 El área perimetral de los vertederos estará correctamente cercada y señalizada.

Artículo 24 La construcción de nuevos cementerios o vertederos se localizarán teniendo en cuenta que la dirección predominante del viento no produzca afectaciones de contaminación a áreas pobladas o de viviendas dispersas.

Artículo 25 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier

edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 200 m a partir de los muros que delimitan el cementerio.

Artículo 26 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.

Artículo 27 La ubicación de microvertederos será fuera de los límites urbanos.

3.1.11 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 28 Se permite la explotación de yacimientos locales de materiales de construcción en las áreas previstas para ello siempre que sean rellenadas y restituida su vegetación natural al término de su explotación.

Artículo 29 Los escombros y otros desechos producto de demoliciones de edificaciones debe emplearse preferiblemente para el relleno de superficies bajas en los asentamientos.

3.1.12 Prevención del delito mediante el diseño ambiental.

Artículo 30 Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

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

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

3. 1.13 Edificaciones sustentables.

Artículo 31 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 32 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 33 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 34 Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo de las edificaciones para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

Artículo 35 Los corrales para la cría de animales se ubicarán en los patios

de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

3.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL...

Artículo 36 Se establece como zona bajo protección y preservación patrimonial con valor III el conjunto de viviendas que conformaron la antigua zona del batey del antiguo central Rafael Freyre con categoría local, definiéndose 4 grados de protección según su grado de preservación (I, II, III o IV)

Artículo 37 Se establecen como elementos patrimoniales con valor IV todo el patrimonio industrial del antiguo central Rafael Freyre, incluyendo sus edificaciones, su red ferroviaria y las locomotoras y vagones antiguos. La protección de estas instalaciones e infraestructura estará a cargo de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Delegación Municipal de Monumentos, hasta tanto se logre una categoría de protección.

Artículo 38 Se establecen como edificaciones aisladas bajo protección y preservación patrimonial con valor III la Iglesia Católica y la Logia de Fray Benito ambas con categoría de protección I.

Artículo 39 Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción de edificaciones que hayan sido declaradas Monumento Nacional o Local será reguladas en

coordinación con la Comisión Nacional de Monumentos

3.3 SECCIÓN TERCERA: USO DEL SUELO.

Artículo 40 Para el suelo urbanizado se definen los siguientes usos teniendo en cuenta que la mayoría de las viviendas es para priorizar el asentamiento de la fuerza laboral vinculada al Turismo y la reubicación de los afectados por este :

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

Artículo 41 Se establecen las siguientes zonas funcionales para regular el uso del suelo en los asentamientos urbanos.

- Zona de hábitat: Tendrán el predominio de edificaciones domésticas (viviendas individuales, en tiras o edificios multifamiliares) y tipología arquitectónica civil pública para las edificaciones para servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega, placita). Se alineará el trazado de la infraestructura básica (acueducto, alcantarillado, red

eléctrica y telefónica) a la red vial existente.

- Zona de centro: Tendrán predominio de edificaciones con tipología arquitectónica civil pública destinadas a la prestación de servicios de orden superior (comercio, gastronomía, alojamiento, salud, educación, cultura, recreación, religioso, etc.) así como actividades administrativas (banco, correo, fiscalía, etc.) Deberá contar además con espacios públicos (parques, plazas, etc.) así como parqueos y mobiliario urbano. La red vial podrá estar conformada por calles y avenidas y se preferenciará el uso de áreas verdes tratadas.
- Zona de grandes instalaciones: Tendrán predominio de edificaciones con tipología arquitectónica civil pública destinadas a la prestación de servicios de orden superior (salud, educación, etc.) así como de tipología industrial destinadas a la producción (almacenes, talleres e industrias) que no generen contaminación atmosférica. Se preferenciará los parqueos, las áreas verdes y la agricultura urbana.
- Zona de producción: Tendrán predominio de edificaciones con tipología arquitectónica industrial y con la infraestructura asociada a ella. Se preferenciará el uso de áreas verdes y parqueos.
- Zona de espacios públicos y áreas verdes: Tendrán predominio de áreas verdes y espacios abiertos con edificaciones de tipología civil

pública para la práctica del deporte y la recreación.

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

3.4 SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.

3.4.1 Estructura de la manzana.

Artículo 42 Se define a la manzana como el elemento básico de la trama urbana. A partir de este elemento se organizará la ubicación de las edificaciones, la infraestructura, las áreas verdes, el mobiliario urbano, etc.

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

Artículo 43 Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida.

Artículo 44 Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se destinarán espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Artículo 45 Para las edificaciones ubicadas en los interiores de las manzanas se establecerán servidumbres de paso que garanticen el acceso a la red vial.

Artículo 46 La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular.

La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales será perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas que conformen espacios libres no utilizables posteriormente.

Artículo 47 La superficie de las parcelas para la construcción de viviendas individuales oscilará entre 90 y 150 m² en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

Artículo 48 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas en tiras, edificios multifamiliares e instalaciones administrativas, de servicios o de producción estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto.

3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 49 Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 50 El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y patios. En el caso de grandes instalaciones puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

Artículo 51 La profundidad edificable para la construcción de viviendas oscilará entre 7 m mínimo y 10 m máximo. Para las instalaciones administrativas y de servicios se definirá según los requerimientos del proyecto

3.4.3 Alineación de las edificaciones.

Artículo 52 El límite frontal de la parcela se acogerá a la alineación predominante de las restantes parcelas en la manzana.

Artículo 53 Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 54 Se podrán realizar acciones constructivas solo a aquellas paredes de fachadas que guarden la alineación predominante en la manzana. En aquellas que no guarden la alineación solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 55 Las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m de la línea de fachada.

Artículo 56 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 57 Se establece una franja de portal para uso privado de hasta 2,50 m de fondo. Para los portales de uso público se permiten hasta 3 m

Artículo 58 Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela. En el caso que se prevean escaleras de acceso a segunda planta, al menos 1 pasillo

lateral tendrá al menos 1,50 m de ancho.

Artículo 59 Se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos siempre que permitan las dimensiones mínimas establecidas para los pasillos laterales.

Artículo 60 Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas de los mismos y siempre a partir de la 2da línea de fachada.

Artículo 61 Construir cavidades en las paredes de la o las fachadas principales de una edificación para la colocación de aires acondicionados. Estos debe realizarse en las paredes laterales o solicitar el permiso requerido.

3.4.4 Infraestructura vial.

Artículo 62 Los apartaderos de paradas debe ubicarse a una distancia mayor de 20,0 m a partir del contén o los límites de la vía desde la intersección más cercana.

Artículo 63 Los apartaderos de ómnibus debe tener una longitud mayor de 29.0 m y 2.5 m de ancho.

Artículo 64 Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales debe 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 65 Las vías locales residenciales de doble sentido debe de tener menos de 13.0 m (con aceras de 1.50 y parterre de 1,50 m).

Artículo 66 Las vías de un solo sentido en zonas residenciales debe tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 67 Los registros de redes subterráneos no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 68 Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 69 Los escombros y de materiales se ubicarán fuera de la vía.

Artículo 70 Las bases de ómnibus, automóviles y camiones se ubicarán en la periferia del asentamiento preferentemente en la zona de grandes instalaciones si el asentamiento lo posee, no se realizará ningún tipo de acción constructiva de las existentes en la trama urbana.

Artículo 71 Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus. En el caso de las vías de 2do orden será de 20 m.

Artículo 72 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 73 Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.

Artículo 74 La extracción de materiales locales de construcción se realizará fuera de las franjas viales de forma tal que no se afecten los taludes existentes en las carreteras, terraplenes y vías férreas.

3.4.5 Otras infraestructuras.

Artículo 75 Construir tomas de agua para uso social aguas abajo de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria, no se podrá realizar dicha acción.

Artículo 76 El trazado de las conductoras de agua deberá hacerse de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

Artículo 77 Para la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales será objeto de análisis de la Dirección Municipal de Planificación Física .

Artículo 78 Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, comunicaciones y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 79 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen

fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 110 Kv: 15,0 m
- 13kv:3.50 m
- 33 Kv: 3,50 m

Artículo 80 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen a una distancia mayor de 15 m a ambos lados de las vías férreas.

3.5 SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

3.5.1 Tipos y elementos de fachada.

Artículo 81 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 82 Se podrá realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla Perlee, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 83 En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca estará entre 0,9 y 1,50 m con elementos transparentes hasta un 60 % y de 1,80 a 2,10 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo.

Artículo 84 La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental. En el caso de las instalaciones el área de jardinería deberá estar definida por proyecto.

Artículo 85 Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 86 Para la construcción de parqueos respetar la faja de jardín.

Artículo 87 Los árboles en los jardines debe 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 88 Para la colocación de raíles, vigas de acero, postes y otros recursos en las esquinas de las edificaciones para amortiguar los impactos de accidentes del tránsito. En estos casos podrán sembrarse árboles de raíces profundas para que cumplan esa función, solicitar el permiso correspondiente.

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

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

Artículo 91 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 92 Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos para acentuar el entorno urbanístico.

Artículo 93 Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan

instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 94 Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Artículo 95 Se permite en las fachadas laterales abrir ventanas con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si hay al menos dos metros de distancia entre las edificaciones. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas cruzadas.

Artículo 96 Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con portal. Su disposición podrá ser de medio portal, portal corrido o portal en L. Los portales en las plantas superiores debe estar en armonía con los de la planta baja.

Artículo 97 El alto del puntal será hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada para las edificaciones de tipología arquitectónica doméstica. Para el resto de las tipologías (civil pública, religioso, militar y orden público) será de hasta 4 m excepto las industriales en las que el puntal estará en función de los requerimientos del proyecto.

Artículo 98 Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares de 5 hasta 8 pisos. Las regulaciones por

zonas y sectores tipológicos definirán los puntales específicos en cada caso.

Artículo 99 Las alturas permitidas para las edificaciones estarán en dependencia del alto del puntal y el número de niveles a construir. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán las alturas específicas permitidas para las diferentes tipologías arquitectónicas.

Artículo 100 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m

Artículo 101 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones siempre y cuando la edificación esté a más de 100 m de los arroyos que atraviesan el núcleo y debe cumplir las soluciones técnicas correspondientes que eviten la penetración a su interior de las aguas pluviales, especialmente las asociadas a huracanes.

Artículo 102 La construcción de sótanos y semisótanos debe cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres o tiempo de guerra.

Artículo 103 Se admiten los salientes en edificaciones de más de 1 planta siempre y cuando este no se proyecte hacia las aceras o las vías.

Artículo 104 Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 105 Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 106 Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

Artículo 107 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 108 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 109 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 110 No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, disminuir su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo por escrito con el propietario colindante.

Artículo 111 En las paredes medianeras para hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las

aguas pluviales solicitar el permiso para dicha acción.

Artículo 112 No se admite arrimar a una pared medianera elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, sembrados, etc.

3.5.2 Mobiliario urbano.

Artículo 113 El mobiliario urbano se ubicará en lugares que no interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 114 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 115 Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 116 Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados directamente sobre ésta.

Artículo 117 Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación debe estar a una altura mínima de 2,15 m para no interrumpir el flujo peatonal. El cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m de ésta.

Artículo 118 Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de un tubo de plástico resistente.

Artículo 119 Los carteles publicitarios debe tener estética, con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. debe estar hechos de material duradero y resistente al agua.

Artículo 120 Las señalizaciones del tránsito debe ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 121 Las instalaciones de señales de tránsito debe tener una altura superior de 2,15 m, medida

- Renovación:
- Reanimación:

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

Artículo 124 Se admiten las siguientes intervenciones a escala arquitectónica:

- Conservación.
- Remodelación.
- Nueva construcción.
- Reposición.
- Ampliación.

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

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

Artículo 127 Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones

desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 122 Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

3.5.3 Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 123 Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:

- Refuncionalización:
- Completamiento o saturación
- Rehabilitación.

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

Artículo 125 Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Unificación.
- División.
- Demolición.

podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 134 Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 135 La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por un cuarto, baño y cocina. La superficie máxima estará en dependencia del número de personas que habitan la misma pero no podrá exceder de los 90 m².

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

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

Artículo 138 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

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

Artículo 140 Se admite la construcción de cisternas para el almacenamiento de agua dentro de la parcela. Si se ubica en los jardines frontales o pasillos laterales el brocal no deberá sobresalir más de 0,30 m de altura del terreno.

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

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

Artículo 143 En el caso de construcción de viviendas duplex la

escalera de acceso al nivel superior será obligatoriamente por el interior de la edificación.

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

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

Artículo 146 Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y será construidas de materiales incombustibles.

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

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

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

Artículo 150 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 151 A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 152 Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 153 Las edificaciones con grado de protección requerirán para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 154 Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimiento de la fachada

presente malas condiciones de resistencia.

Artículo 155 Para la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación de colindantes ,solicitar un permiso para dicha acción.

Artículo 156 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 será ubicadas en las áreas destinadas para dicha acción.

Artículo 157 Los escombros deben ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

Artículo 158 Se ordenará por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 159 El acopio de materiales de construcción será en áreas destinadas para dicha acción respetando la faja de protección de 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.

Artículo 160 Las facilidades temporales de una obra ,debe ser demolidas una vez terminada la construcción.

CAPÍTULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

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

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

4.1 SECCIÓN PRIMERA: ASENTAMIENTO URBANO Rafael Freyre.

4.1.1 Zona de centro histórico Rafael Freyre.

Delimitación y caracterización.

Artículo 162 La zona de centro histórico de Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo del fondo de la vivienda que se encuentra al norte de la intersección de calle 0 y calle 3 (Punto 1 $X = 586.800$ $Y = 264.360$), sigue al este por el fondo de las viviendas ubicadas al norte de calle 3 hasta llegar a calle 4 (Punto 2 $X = 586.980$ $Y = 264.320$), de ahí toma al norte hasta llegar al edificio del Gobierno (Punto 3 $X = 586.995$ $Y = 264.375$) se toma al este por todo el borde de la cerca y luego por calle 1 hasta llegar a calle 12 (Punto 4 $X = 587.370$ $Y = 264.288$),

luego se gira hacia el sur hasta llegar al fondo de la oficina de la empresa de Pan y Dulce (Punto 5 $X = 587.335$ $Y = 264.146$), luego parte hacia el oeste paralelo a calle 3 hasta llegar al fondo de las viviendas que tienen su frente a calle 8 (Punto 6 $X = 587.177$, $Y = 264.183$), torna al sur por el fondo de dichas viviendas hasta llegar a calle 5 (Punto 7 $X = 587.165$ $Y = 264.139$), gira al oeste hasta llegar a la intersección con calle 8 (Punto 8 $X = 587.126$ $Y = 264.148$), luego toma al sur hasta el fondo de la vivienda que se encuentra en la esquina de calle 5 y calle 8 (Punto 9 $X = 587.116$ $Y = 264.113$), continúa hacia el oeste por el fondo de las viviendas con frente a calle 5 hasta llegar al fondo de la vivienda sita en calle 5 y calle 6 (Punto 10 $X = 587.047$ $Y = 264.128$), gira al sur por el fondo de las viviendas con frente a calle 6 hasta llegar al fondo de las viviendas que tienen frente a calle 13 (Punto 11 $X = 586.968$ $Y = 263.814$), luego parte hacia el este hasta llegar al fondo de la cremería (Punto 12 $X = 587.183$ $Y = 263.774$), gira hacia el sur pasando por el fondo de la cafetería El Rapidito hasta llegar a calle 15 (Punto 13 $X = 587.148$, $Y = 263.631$), torna al este por calle 15 hasta llegar a la intersección con calle 14 (Punto 14 $X = 587.302$ $Y = 263.594$), luego toma hacia el sur por calle 14 hasta llegar a la cerca de la secundaria básica Rafael Freyre (Punto 15 $X = 587.275$ $Y = 263.460$), torna hacia el oeste por toda la cerca de la secundaria, la empresa eléctrica y la cerca de fondo del hospital hasta llegar a la prolongación de calle 8 (Punto 16 $X = 586.974$ $Y = 263.532$), gira al norte por calle 8 hasta llegar al gimnasio (Punto 17 $X = 586.996$ $Y = 263.611$), luego tomador el fondo del gimnasio hasta llegar al fondo de la Terminal de ómnibus

(Punto 18 X = 586.920 Y = 263.631), se dirige al sur por el fondo del taller de artesanía hasta llegar a calle 17 (Punto 19 X = 586.857 Y = 263.456), se gira al oeste por calle 17 hasta llegar a la senda oeste de calle 6 (Punto 20 X = 586.800 Y = 263.472), parte hacia el norte por dicha senda hasta llegar a la guarapera (Punto 21 X = 586.853 Y = 263.661), toma por el fondo de la guarapera hacia el oeste y gira hacia el norte por el mismo fondo (Punto 22 X = 586.801 Y = 263.671), luego hacia el norte por el fondo de la escuela primaria Rafael Freyre hasta llegar a calle 9 (Punto 23 X = 586.890 Y = 263.988), torna al este hasta llegar a la intersección con la senda oeste de calle 6 (Punto 24 X = 586.934 Y = 263.978), toma hacia el norte por dicha senda hasta llegar a calle 5 (Punto 25 X = 586.990 Y = 264.175), luego gira al oeste hasta llegar a calle 0 (Punto 26 X = 586.762 Y = 264.235), toma al norte hasta llegar al punto 1.

Artículo 163 La zona de centro histórico de Rafael Freyre tiene una tipología urbanística tipo 4 de manzanas semicerradas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas doméstica de viviendas individuales y de edificios multifamiliares, civil pública, militar y orden público y religioso dispuestas en manzanas en forma de cuadrículas (aproximadamente de 100 x 100 m) con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m con aceras y avenidas con parterres.

Medio ambiente.

Artículo 164 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 la zona o sus planos de inundación.

Artículo 165 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona. Los vertimientos de residuales albañales, debe ser solucionados por el alcantarillado donde sea posible.

Artículo 166 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas deben ubicarse en la zona de producción.

Artículo 167 La tala de árboles y arbustos en parques, parterres, avenidas, plazas, etc. así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes se realizará de forma racional.

Artículo 168 Los árboles en los jardines debe 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 169 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 170 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de

los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 171: 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 172 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 173 Se definen 72 edificaciones de valor III con categoría de protección local, definiéndose cuatro grados de protección:

- Grado I – 53 edificaciones
- Grado II – 5 edificaciones
- Grado III – 1 edificación
- Grado IV – 13 edificaciones

Uso del suelo.

Artículo 174 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración y Espacios públicos.
Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación
Restringido: Residencial, Servicios básicos, Deporte, Religioso, Militar y Orden

público

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

Artículo 175 Los espacios libres y solares yermos se ocuparán preferentemente con instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 176 La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

Estructura urbana.

Artículo 177 Las nuevas edificaciones, infraestructura técnica, espacios públicos y áreas verdes y mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación o trazado.

Artículo 178 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 179 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 180 Los pasillos laterales de la edificación tendrán una distancia mínima de 1 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 181 Las servidumbres de paso a edificaciones interiores de las

manzanas tendrán un ancho mínimo de 2 m.

Artículo 182 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 1ra línea de fachada de 15 m.

Artículo 183 La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas o de servicios estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto mas un 30 % mínimo de superficie libre. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible.

Artículo 184 El espacio libre de la parcela para instalaciones administrativas o de servicios puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

Artículo 185 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 186 Se preferenciará la alineación paralela de las edificaciones a la vía con vistas al mayor aprovechamiento del espacio. Se admitirán alineaciones inclinadas a la vía si se justifica el aprovechamiento de la cuña que se conforma entre éstas.

Artículo 187 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1,20 m.

Artículo 188 Las conductoras de agua se ubicarán de forma tal que no atraviesen por debajo de las edificaciones.

Morfología urbana.

Artículo 189 Los cercados de las edificaciones se adecuarán 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 190 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 191 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 192 Las nuevas edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en las fachadas principales.

Artículo 193 Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 194 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 195 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 196 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 – 8
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 4
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 2
- Industrial - Prohibido

Artículo 197 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 3.10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 4 m planta baja

– 3.10 plantas superiores

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

Artículo 198 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 199 Las nuevas construcciones de edificios multifamiliares debe destinar la primera planta para servicios a nivel de ciudad.

Artículo 200 Se preferenciará para las instalaciones de servicio o administrativas el portal corrido para que funcione como portal público.

Artículo 201 La profundidad del portal será de hasta 3 m.

Artículo 202 La ubicación de mobiliario urbano se hará en espacios que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 203 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 204 Se define como intervención principal a escala urbana la reanimación de la estructura física existente.

Artículo 205 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, su remodelación y rehabilitación.

Artículo 206 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 207 Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

Artículo 208 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 209 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 210 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 211 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 212 En edificaciones con grado de protección I, II y III solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración con materiales similares a los originales empleados en su construcción, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 213 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 214 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de ± 10 %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 215 La nueva salida de la vivienda dividida se hará por una de las fachadas laterales, a fin de evitar modificaciones en la fachada principal.

Artículo 216 Las nuevas construcciones en azoteas de edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas.

Artículo 217 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la primera línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie.

Artículo 218 Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 219 La construcción de facilidades temporales o el depósito de materiales para o producto de acciones constructivas debe hacerse fuera de la faja de la vía.

Artículo 220 En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 221 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 222 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe 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 223 Se admite la demolición de instalaciones, preferentemente de aquellas con funciones no compatibles, con el fin de recuperar espacio para nuevas edificaciones de servicio o administrativas.

4.1.2 Sector tipológico residencial intermedio Rafael Freyre.

Delimitación y caracterización.

Artículo 224 El sector tipológico residencial intermedio Rafael Freyre está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 1 y calle 12 (Punto 1 X = 587.372 Y = 264.288) se torna al este por calle 1 hasta llegar a calle 16 (Punto 2 X = 587.560 Y = 264.244), se gira hacia el sur por calle 16 hasta llegar a calle 7 (Punto 3 X = 587.487 Y = 263.955), se gira al oeste por calle 7 hasta llegar a la intersección con calle 18 (Punto 4 X = 587.594 Y = 263.920), gira al sur por calle 18 hasta calle 9 (Punto 5 X = 587.572 Y = 263.830), torna al este hasta llegar nuevamente a calle 16 (Punto 6 X = 587.468 Y = 263.848), torna al sur hasta llegar a calle 13 (Punto 7 X = 587.423 Y = 263.681), continúa al este por calle 13 hasta llegar a calle 14 (Punto 8 X = 587.332 Y = 263.690), luego gira al sur por calle 14 hasta llegar a calle 15 (Punto 9 X = 587.305 Y = 263.594), continúa por calle 15 hasta llegar al fondo de la cafetería El Rapidito (Punto 10 X = 587.150 Y = 263.637), luego toma por el fondo de la cafetería hacia el norte hasta llegar al fondo de La Cremería (Punto 11 X = 587.183 Y = 263.774), luego gira hacia el oeste

pasando por el fondo de las viviendas situadas al norte de calle 13, la tienda de cristal y la panadería hasta llegar al fondo de las viviendas que dan a calle 6 (Punto 12 $X = 586.968$ $Y = 263.814$), toma hacia el norte por el fondo de las viviendas con frente a calle 6 hasta llegar al fondo de la vivienda situada en calle 6 esquina calle 5 (Punto 13 $X = 587.047$ $Y = 264.128$), gira al este hasta llegar a calle 8 (Punto 14 $X = 587.116$ $Y = 264.113$), se toma al norte por calle 8 hasta calle 5 (Punto 15 $X = 587.126$ $Y = 264.148$), se desvía hacia el este por calle 5 hasta llegar al fondo de las viviendas con frente a calle 8 (Punto 16 $X = 587.165$ $Y = 264.139$), toma rumbo norte hasta llegar al fondo de las viviendas con frente a calle 1 (Punto 17 $X = 587.177$ $Y = 264.183$), toma hacia el este por el fondo de las viviendas hasta llegar a calle 12 (Punto 18 $X = 587.337$ $Y = 264.147$), luego gira al norte hasta llegar al punto 1.

Artículo 225 El sector tipológico residencial intermedio Rafael Freyre tiene una tipología urbanística 4, de manzanas semicerradas con parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas en forma de cuadrículas (aproximadamente de 100 x 100 m) con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m generalmente sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 226 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 227 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 228 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas debe ubicarse en la zona de producción.

Artículo 229 La tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes se realizará de forma racional.

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

Artículo 231 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 232 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 233 Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

Uso del suelo.

Artículo 234 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 235 Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación.

Artículo 236 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 237 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 238 Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 239 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la línea de fachada de 10 m.

Artículo 240 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 241 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 242 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 243 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 244 Los cercados de las edificaciones se adecuarán 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 245 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar

con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 246 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 247 Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 248 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 249 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 250 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
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

Artículo 251 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 252 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 253 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 254 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 264 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 265 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible

ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

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

Artículo 267 En las instalaciones de servicios 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 268 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 269 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe 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 Reparto Ernesto Guevara.

Delimitación y caracterización.

Artículo 270 El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Reparto Ernesto Guevara está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 15 y calle 14 (Punto 1 $X = 587.304$ $Y = 263.594$), torna al este por calle 15 hasta llegar a calle 18 (Punto 2 $X = 587.540$ $Y = 263.517$), luego gira al sur por calle 18 hasta llegar a la calle 15 – A (Punto 3 $X = 587.526$ $Y = 263.450$), continúa al este por calle 15 – A hasta la calle 22 (Punto 4 $X = 587.575$ $Y = 263.433$), torna al sur 90 m por dicha calle (Punto 5 $X = 587.580$ $Y = 263.346$) y luego gira al este pasando por los bordes de las edificios 6 y 5 hasta llegar a calle 16 (Punto 6 $X = 587.397$ $Y = 263.388$), sigue al sur por calle 16 hasta llegar a calle 17 (Punto 7 $X = 587.374$ $Y = 263.328$), continúa al este por calle 17 hasta llegar a calle 14 (Punto 8 $X = 587.259$ $Y = 263.358$), gira al norte por calle 14 hasta llegar al cercado del círculo infantil Castillito de Miel (Punto 9 $X = 587.265$ $Y = 263.398$), continúa al este por el cercado del círculo infantil hasta calle 12 (Punto 10 $X = 587.156$ $Y = 263.424$), toma rumbo norte por calle 12 hasta llegar a la calle 15 - A (Punto 11 $X = 587.169$ $Y = 263.482$), torna a la derecha por dicha calle hasta llegar a calle 14 (Punto 12 $X = 587.286$ $Y = 263.525$), toma al norte por dicha calle hasta llegar al punto 1.

Artículo 271 El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Reparto Ernesto Guevara tiene una tipología urbanística tipo 2 compuesta por manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de edificios multifamiliares dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está

compuesta por calles generalmente sin asfaltar de 5 a 7 m con aceras.

Medio ambiente.

Artículo 272 Las edificaciones que generen contaminación al aire debe ser ubicadas en las zonas industriales.

Artículo 273 La tala de árboles en las franjas de jardín se realizará de forma racional.

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

Uso del suelo.

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

Obligatorio: Vivienda, Servicios básicos

Preferente: Áreas verdes

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

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

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

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

Estructura urbana.

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

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

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

Artículo 280 Los espacios laterales entre las edificaciones tendrán una distancia mínima de 7 m y la separación entre los fondos una distancia mínima igual a la altura de las edificaciones.

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

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

Artículo 283 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

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

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

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

Artículo 287 La solución de residuales será por alcantarillado.

Morfología urbana.

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

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

Artículo 290 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 291 La pintura individual de la fachada de un apartamento con colores diferentes al diseño de pintura del edificio será objeto de análisis y permiso a la Dirección Municipal de Planificación Física.

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

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

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

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

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

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

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 6
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública - 3
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

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

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3,10 m

- Domestica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

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

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

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

Artículo 299 Para el cierre de balcones con materiales sólidos solicitar el permiso correspondiente.

Aspectos técnico – constructivos.

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

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

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

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

Artículo 304 Se autoriza la tipología constructiva I.

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

- Paredes: Hormigón, bloques, ladrillo.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, acero

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

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

Artículo 307 Las cubiertas de hormigón debe tener una pendiente

mínima del 3 %. Su dirección nunca será hacia la fachada principal.

Artículo 308 Las acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los apartamentos colindantes no se pueden realizar.

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

Artículo 310 Los apartamentos no podrán ser divididos excepto que sea autorizado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

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

Artículo 312 Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de las edificaciones se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 313 En las instalaciones de 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 314 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 315 La ubicación de mobiliario urbano en lugares que interrumpan o desvíen el movimiento peatonal deberá solicitar el permiso correspondiente.

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

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

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

4.1.4 Sector Tipológico Residencial Periférico Rafael Freyre.

Delimitación y caracterización.

Artículo 319 El sector tipológico residencial periférico Rafael Freyre está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección del límite urbano con el camino a Cangrejeras (Punto 1 X = 586.461 Y = 265.157) se toma hacia el este por todo el límite

urbano del asentamiento por su parte norte hasta llegar a la carretera Holguín - Guardalavaca (Punto 2 X = 588.540 Y = 264.893), luego se toma hacia el sur por dicha carretera hasta llegar a la línea de ferrocarril hacia Bariay (Punto 3 X = 588.438 Y = 264.233), continúa hacia el oeste por la vía férrea 450 m (Punto 4 X = 587.986 Y = 264.202), luego toma al sur hasta llegar a la tienda de materias primas (Punto 5 X = 587.970 Y = 264.156), luego gira hacia el este por calle 1ra hasta llegar a calle 18 – F (Punto 6 X = 587.849 Y = 264.112), sigue con rumbo sur bordeando las viviendas limítrofes por el camino vecinal hasta llegar a calle 7 (Punto 7 X = 587.760 Y = 263.888), luego gira al este por calle 7 hasta llegar a calle 30 (Punto 8 X = 587.859 Y = 263.852) para luego tomar nuevamente al sur por calle 30 hasta llegar a calle 11 (Punto 9 X = 587.831 Y = 263.692), luego sigue al este por calle 11 hasta llegar a calle 32 (Punto 10 X = 587.876 Y = 263.683), torna al sur por calle 32 hasta calle 15 (Punto 11 X = 587.842 Y = 263.457) continuando hacia el sur por el camino que lleva a la carretera Holguín – Guardalavaca hasta llegar a dicha vía (Punto 12 X = 587.938 Y = 263.210) continuando por dicha vía al suroeste hasta llegar al límite urbano en la parte sur del asentamiento (Punto 13 X = 587.693 Y = 262.935), luego sigue el límite urbano hacia el oeste hasta llegar al fondo del taller de la EMA (Punto 14 X = 586.770 Y = 263.143), torna hacia el norte hasta llegar al fondo de la vivienda de Enrique Durán (Punto 15 X = 586.824 Y = 263.379), gira al oeste hasta llegar a la prolongación de calle 6 (Punto 16 X = 586.747 Y = 263.395), torna al norte por dicha calle hasta cruzar la calle 17 (Punto 17 X =

586.800 Y = 263.472), continúa por calle 17 hacia el este hasta llegar al puente (Punto 18 X = 586.860 Y = 263.460), luego al norte hasta llegar al fondo del taller de Artesanía (Punto 19 X = 586.920 Y = 263.630), sigue al este por el fondo de la terminal de ómnibus hasta llegar a la prolongación de calle 8 (Punto 20 X = 586.996, Y = 263.611), luego al sur unos 90 m (Punto 21 X = 586.974 Y = 263.532) y gira al este bordeando la cerca del Hospital Mario Muñoz hasta salir a calle 12 (Punto 22 X = 587.170 Y = 263.482), luego al sur hasta el círculo infantil Castillito de Miel (Punto 23 X = 587.156,15 Y = 263.424) y al este por el fondo de las viviendas que dan a calle 17 hasta llegar a calle 14 (Punto 24 X = 587.265 Y = 263.398), continúa al sur por calle 14 hasta llegar a calle 17 (Punto 25 X = 587.264 Y = 263.360), se desvía hacia el este hasta llegar a calle 16 (Punto 26 X = 587.374 Y = 263.328), toma al norte por esta calle unos 70 m para girar al este por el lado sur de los edificios multifamiliares hasta llegar a calle 22 (Punto 27 X = 587.580 Y = 263.346), sigue al norte por dicha calle hasta calle 15 – A y luego por calle 16 hasta llegar a calle 15 (Punto 28 X = 587.532 Y = 263.522), toma al oeste por calle 15 hasta llegar a calle 14 (Punto 29 X = 587.303, Y = 263.587), sigue con rumbo al norte hasta calle 13 (Punto 30 X = 587.332 Y = 263.690), toma al este por calle 13 hasta calle 16 (Punto 31 X = 587.430 Y = 263.679), luego al norte hasta calle 9 (Punto 32 X = 587.469 Y = 263.848), toma al este por calle 9 hasta calle 18 (Punto 33 X = 587.572 Y = 263.831), gira por calle 18 hasta calle 7 (Punto 34 X = 587.592 Y = 263.918), y por calle 7 hasta calle 16 (Punto 35 X = 587.492 Y = 263.946), gira al norte por

calle 16 hasta calle 1 (Punto 36 X = 587.564 Y = 264.238), luego al oeste por calle 1 hasta calle 12 (Punto 37 X = 587.382 Y = 264.290), continúa al norte por el lado este del taller de locomotoras hasta la vía férrea (Punto 38 X = 587.405 Y = 264.393), sigue al este por la vía férrea hasta calle 2 – C (Punto 39 X = 587.585 Y = 264.354), toma rumbo noroeste por dicha calle bordeando la antigua zona de producción del central por su parte norte hasta llegar a la salida a Playa Blanca (Punto 40 X = 586.956 Y = 264.740), se sigue al sur por dicha vía y luego calle 2 hasta llegar a calle 5 (Punto 41 X = 586.762 Y = 264.228), luego al este por calle 5 hasta llegar a calle 6 (Punto 42 X = 586.985 Y = 264.171), torna hacia el sur hasta llegar al acceso vial al politécnico Manuel Rojo (Punto 43 X = 586.838 Y = 263.802) y luego gira al oeste por esa vía hasta llegar a calle 0 (Punto 44 X = 586.430 Y = 264.007), gira hacia el sureste hasta llegar a calle 17 (Punto 45 X = 586.230 Y = 263.810), sigue al oeste por calle 17 hasta llegar a la cerca de la planta de asfalto (Punto 46 X = 585.969 Y = 263.981), bordeando dicha cerca hasta llegar al límite urbano del asentamiento por su parte oeste (Punto 47 X = 585.977 Y = 264.187) continuando por este límite hasta llegar al punto 1.

Artículo 320 El sector tipológico residencial periférico Rafael Freyre tiene una tipología urbanística 5, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y

áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 321 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentren a una distancia mayor de 100 m del área de máxima de inundación de la micropresa de Nacaguita.

Artículo 322 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 323 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 324 Las edificaciones que generen contaminación al aire debe ubicarse en la zona de producción.

Artículo 325 La tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes se realizará de forma racional.

Artículo 326 Los árboles en los jardines debe ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las

edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

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

Artículo 328 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

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

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 330 Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 20 m del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre y Rafael Freyre Playa Blanca.

Artículo 331 Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre y Rafael Freyre – Playa Blanca.

Uso del suelo.

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

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Deporte, Agricultura urbana

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

Administración

Prohibido: Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres

Estructura urbana.

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

Artículo 334 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

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

Artículo 336 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la línea de fachada de 10 m.

Artículo 337 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

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

Artículo 339 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

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

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

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

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

Artículo 343 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

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

Artículo 345 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar

detalles arquitectónicos en las edificaciones.

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

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

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

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

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

- Doméstica individual – 3,10 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido

- Domestica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 4 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

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

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

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

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

Artículo 352 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 353 Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 354 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica

la conservación de inmuebles, y su remodelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 362 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de ± 10 %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. Debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

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

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

Artículo 365 En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas

soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

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

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

4.1.5 Zona de valor histórico – cultural Rafael Freyre.

Delimitación y caracterización.

Artículo 368 La zona de valor histórico – cultural Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 2 y calle 2 – C en la salida a Playa Blanca (Punto 1 X = 586.968 Y = 264.738) toma hacia el este por calle 2 – C bordeando toda la antigua zona de producción del central por su parte norte hasta llegar a la línea del ferrocarril (Punto 2 X = 587.574 Y = 264.363) hasta llegar al taller de locomotoras (Punto 3 X = 587.404 Y = 264.392), y luego al sur hasta llegar a la intersección de calle 1 y calle 12 (Punto 4 X = 587.382 Y = 264.285), sigue al oeste por calle 1 hasta llegar a la loma de Los Limones y continúa por la cerca hasta llegar al edificio del Gobierno (Punto 5 X = 587.000 Y = 264.375), torna al sur por calle 4 – A hasta llegar a unos 40 m de su intersección con calle 3 (Punto 6 X = 586.982 Y = 264.319), luego sigue al oeste por el fondo de las viviendas que dan a calle 3 hasta llegar a calle 2 (Punto 7 X = 586.796 Y = 264.363),

luego toma al norte por calle 2 hasta llegar al punto 1.

Artículo 369 La zona de valor histórico – cultural Rafael Freyre tiene una tipología urbanística 1, compuesta por grandes manzanas abiertas, ocupadas por edificaciones del siglo XIX y XX y tipología arquitectónica industrial con amplia presencia de áreas verdes. Existe un predominio de vías férreas de sección estrecha.

Medio ambiente.

Artículo 370 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas debe ubicarse en la zona de grandes instalaciones.

Artículo 371 La tala de árboles en las zonas de áreas se realizará de forma racional.

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

Artículo 373 Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las redes de vías férreas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Preservación y protección patrimonial.

Artículo 374 Se establece como protección patrimonial con valor IV y categoría local, las ruinas del antiguo central Rafael Freyre y la red de vías

férreas, locomotoras y vagones asociada a ella.

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

Estructura urbana.

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

Artículo 377 Se respetará el trazado actual de la red de vías férreas que conformaron el patio del central.

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

Artículo 379 Se potenciará el acceso peatonal a las instalaciones.

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

Usos del suelo.

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

Obligatorio: Cultura

Preferente: Espacios públicos.

Permisible: Comercio, Gastronomía, Religioso, Administración

Restringido: Recreación.

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

Deporte, Producción,
Almacenes y talleres, Militar y orden
público,
Agricultura urbana.

Morfología urbana.

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

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

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

Artículo 384 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido

- Domestica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – Se acogerá a los puntales originales de las edificaciones
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial – Se acogerá a los puntales originales de las edificaciones

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

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

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

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

Artículo 393 La profundidad del portal será de 3 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 394 Se establece como intervención urbanística la refuncionalización donde la función fundamental será histórico – cultural mediante el rescate de las

instalaciones e infraestructura del antiguo central y las viviendas de sus antiguos dueños.

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

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

Artículo 397 Se autorizan las tipologías constructivas II y III.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 403 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

4.1.6 Zona de grandes instalaciones de Rafael Freyre.

Delimitación y caracterización.

Artículo 404 La zona de grandes instalaciones de Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de la cerca que delimita el terreno de Microservi con calle 17 (Punto 1 X = 585.831 Y = 264.089) tomamos al este por calle 17 hasta llegar a su intersección con calle 2 – A (Punto 2 X = 586.572 Y = 586.572) toma rumbo norte por dicha calle hasta llegar a la prolongación de calle 13 (Punto 3 X = 586.634 Y = 263.884) continúa hacia el este pasando por frente al politécnico Manuel Rojo hasta llegar al fondo de la escuela primaria Rafael Freyre (Punto 4 X = 586.838 Y = 263.802) torna al sur por el fondo de la escuela hasta llegar al fondo de la guarapera (Punto 5 X = 586.801 Y = 263.671), luego toma al este hasta llegar a la senda oeste de calle 6 (Punto 6 X = 586.853 Y = 263.661), sigue hacia el sur por dicha senda hasta intersectar a calle 17 y continúa por prolongación de calle 6 hasta llegar a la EMA (Punto 8 X = 586.747 Y = 263.395), luego continúa hacia el este por el lateral de la

vivienda de Enrique Durán unos 70 m al este y luego rumbo sur hasta alcanzar el límite urbano por su parte sur (Punto 9 X = 586.732 Y = 263.058), continua al noroeste por todo el límite urbano hasta llegar al punto 1.

Artículo 405 La zona de grandes instalaciones de Rafael Freyre tiene una tipología urbanística tipo 1 de grandes manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones del siglo XX y tipologías arquitectónicas doméstica, civil pública e industrial en manzanas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m generalmente sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 406 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 la zona o sus planos de inundación.

Artículo 407 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 408 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas debe ubicarse en la zona de producción.

Artículo 409 La tala irracional de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas

Artículo 410 Los árboles en los jardines debe 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 412 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 414 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.

Artículo 415 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- Artículo 416** Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 20 m del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre.

Artículo 418 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Artículo 419 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 421 Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 422 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 423 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 424 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 425 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 426 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 427 Los cercados de las viviendas e instalaciones se adecuarán 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 428 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 429 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 430 Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 431 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 432 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 433 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 434 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 435 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 9,30 m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 12,40 m
- Doméstica de edificios altos - Prohibido
- Civil pública - 16 m

- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - 8 m
- Industrial - 8 m

Artículo 436 Se establece un máximo de niveles para viviendas individuales de 3 pisos y para edificios multifamiliares e instalaciones de 4 pisos.

Artículo 437 Se establece una altura máxima para viviendas individuales de 9,30 m

Artículo 438 Se establece un puntal máximo de 3,10 m.

Artículo 439 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 440 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico - constructivos.

Artículo 441 Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 442 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles y su remodelación.

Artículo 443 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las

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

Artículo 444 Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 445 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 446 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 447 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 448 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 449 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 450 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 451 Los viales afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 452 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 453 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 454 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

4.1.7 Zona de producción Rafael Freyre.

Artículo 455 La zona de producción de Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la esquina noroeste de la cerca de la planta de asfalto (Punto 1 X = 585.767 Y = 264.282) se continúa hacia el este por toda la cerca hasta llegar a la esquina noreste (Punto 2 X = 585.976 Y = 264.187), sigue luego al sur hasta llegar a calle 17 salida a Fray Benito (Punto 3 X = 585.878 Y = 264.055), continúa al oeste por dicha vía hasta llegar a la cerca más al oeste de la planta (Punto 4 X = 585.709 Y = 264.171) luego torna al norte por la cerca hasta llegar al punto 1.

Artículo 456 La zona de producción de Rafael Freyre tiene una tipología urbanística tipo 1 de grandes manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones del siglo XX y tipologías arquitectónicas civil pública e industrial en manzanas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 457 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos o micropresas cercanas. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 458 Las instalaciones industriales que generen contaminación al aire debe contar con sistemas de depuración antes de su emisión final.

Artículo 459 La tala de árboles dentro del área industrial se realizará de forma racional.

Artículo 460 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 461 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 462 Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 20 m del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre y Rafael Freyre Playa Blanca.

Artículo 463 Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre y Rafael Freyre – Playa Blanca.

Uso del suelo.

Artículo 464 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Producción.
Preferente: Áreas verdes.
Permisible: Almacenes y talleres
Restringido: Agricultura urbana
Prohibido: Salud, Educación, Militar y Orden público Comercio, Gastronomía,

Cultura, Recreación,
Administración, Alojamiento, Espacios
públicos,
Religioso, Deporte.

Estructura urbana.

Artículo 465 La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones industriales estará en dependencia del proyecto.

Artículo 466 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 467 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 468 Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las condicionales de seguridad y protección establecidas

Artículo 469 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Malla perlee

Artículo 470 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 471 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 472 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 473 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido

- Domestica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – Prohibido
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial – 8 m

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 474 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de las instalaciones industriales.

Artículo 475 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación y reposición de las existentes y su demolición.

Artículo 476 Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

Artículo 477 Para la construcción, ampliación o reposición de instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 478 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 479 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

4.1.8 Zona de espacios públicos y áreas verdes Rafael Freyre.

Artículo 480 La zona de espacios públicos y áreas verdes de Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 0 y calle 13 (Punto 1 $X = 586.430$ $Y = 264.007$) se continúa al oeste hasta llegar a calle 2 – A (Punto 1 $X = 586.629$ $Y = 263.893$) luego se toma hacia el sur por calle 2 – A hasta llegar a calle 17 (Punto 3 $X = 586.578$ $Y = 263.571$) continúa al oeste por calle 17 hasta llegar a la intersección con calle 0 (Punto 4 $X = 586.241$ $Y = 263.800$) luego se continúa al norte por calle 0 hasta llegar al punto 1.

Artículo 481 La zona de espacios públicos y áreas verdes de Rafael Freyre tiene una tipología urbanística tipo 1 de grandes manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas algunas edificaciones del siglo XX y tipologías arquitectónicas civil pública en manzanas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m generalmente sin aceras.

Artículo 482 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,

Restringido: Espacios públicos.

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

Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres,

Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 483 Se establece como intervención constructiva la conservación de las instalaciones deportivas. Se admiten nuevas construcciones asociadas a esta función en áreas libres o la reposición de las existentes.

Artículo 484 Para el cercado de las áreas que bordean las instalaciones deportivas, se solicitará el permiso respectivo.

4.1.9 Zona urbanizable de reserva Rafael Freyre.

Artículo 485 La zona urbanizable de reserva de Rafael Freyre está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 3 y prolongación de calle 26 (Punto 1 X = 587.741 Y = 264.092) toma rumbo este por calle 3 hasta llegar a calle 18 – F (Punto 2 X = 587.849 Y = 264.112), continúa al norte hasta llegar a la tienda de materias primas (Punto 3 X = 587.866, Y = 264.176), torna al este por calle 1 100 m (Punto 4 X = 587.971 Y = 264.150) y luego al norte

hasta llegar a la vía férrea (Punto 5 X = 587.986 Y = 264.202) y gira al este para continuar por toda la vía hasta llegar al elevado que está en la carretera Holguín – Guardalavaca (Punto 6 X = 588.438 Y = 264.235) para luego girar al sur por dicha vía hasta alcanzar su intersección con calle 17 (Punto 7 X = 587.938 Y = 263.210), luego toma rumbo al norte por el camino que lleva a la intersección de calle 15 con calle 32 (Punto 8 X = 587.851 Y = 263.466), luego toma al norte por calle 32 hasta llegar a calle 11 (Punto 9 X = 587.878 Y = 263.681), torna al este por calle 11 hasta llegar a calle 30 (Punto 10 X = 587.831 Y = 263.692), luego sigue al norte por calle 30 hasta llegar a calle 7 (Punto 11 X = 587.859 Y = 263.852) y gira al este por calle 7 hasta calle 26 (Punto 12 X = 587.757 Y = 263.879) para luego tomar por la prolongación de calle 26 hasta llegar al punto 1.

Medio ambiente.

Artículo 486 Se permite la construcción de cualquier edificación siempre que no interfiera las líneas de drenaje natural o que al interrumpirlas se realicen las obras necesarias para garantizar el drenaje de las aguas pluviales.

Artículo 487 La solución de residuales de las nuevas edificaciones se hará mediante alcantarillado con disposición final en una laguna de oxidación fuera del área urbana.

Artículo 488 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas debe ubicarse en la zona de producción.

Artículo 489 La tala racional de árboles. Los proyectos de nuevas urbanizaciones debe respetar la vegetación arbórea existente mientras sea posible.

Artículo 490 Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 491 Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

Uso del suelo.

Artículo 492 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Alojamiento, Agricultura urbana

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

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres

Estructura urbana.

Artículo 493 Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario

urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles propuestas para su ubicación.

Artículo 494 La ocupación máxima de las manzanas será del 67 %.

Artículo 495 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 496 Para la nueva construcción de viviendas individuales se dejará un pasillo lateral desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela con una distancia mínima de 0,75 m y el otro pasillo con una distancia mínima de 1,50 m, previendo la solución de escaleras de 0,75 m para una posible nueva construcción en 2da planta.

Artículo 497 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 498 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 499 Las nuevas edificaciones en la manzana debe alinear la fachada de forma tal que definan una línea común a todas las edificaciones.

Artículo 500 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Infraestructura vial.

Artículo 501 Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales debe de tener secciones de pavimento mayor de 5.50 m y sección total mayor

de 9.40 (sin parterre y aceras de 1.20 m).

Artículo 502 Las vías de un solo sentido en zonas residenciales debe tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 503 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Artículo 504 Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.

Otras infraestructuras.

Artículo 505 El trazado de las conductoras de agua deberá hacerse de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

Artículo 506 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Morfología urbana.

Artículo 507 Los cercados de las viviendas individuales se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 508 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 509 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 510 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 511 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 512 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Permitido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - Preferente
- Religiosa – Permitido

- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

Artículo 513 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares – 6
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

Artículo 514 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 515 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 9,30 m

- Doméstica de edificios multifamiliares – 18,60 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

Artículo 516 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 517 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 518 Se define como intervención principal a escala urbana la nueva urbanización.

Artículo 519 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones

Artículo 520 Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 521 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 522 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

Artículo 523 Las nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 524 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 525 En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 526 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

4.2 SECCIÓN SEGUNDA: ASENTAMIENTO URBANO FRAY BENITO.

4.2.1 Zona de centro histórico Fray Benito.

Artículo 527 La zona de centro histórico Fray Benito está delimitada por el siguiente derrotero:

Partiendo del fondo de la PNR (Punto 1 X = 580.487 Y = 264.965) continúa al este paralelo a calle 5 hasta llegar a calle 6 (Punto 2 X = 580.547 Y = 264.957) para luego continuar con el mismo rumbo por el fondo de la TRD y por el fondo de las viviendas con frente a calle 3 hasta llegar al área recreativa (Punto 3 X = 580.709 Y = 265.000) gira al sur por el fondo de las viviendas con frente a calle 8 hasta llegar al fondo de la peluquería (Punto 4 X = 580.721 Y = 264.947), luego sigue al este por el fondo de las viviendas que dan a calle 5 hasta llegar al fondo de la dulcería (Punto 5 X = 581.066 Y = 264.953) gira al sur hasta llegar al fondo de la tienda de comercio (Punto 6 X = 581.068 Y = 264.877) luego torna al oeste por el fondo de la tienda paralelo a calle 5 pasando por el fondo del policlínico hasta llegar a calle 3 (Punto 7 X = 580.507 Y = 264.890) luego continúa por el fondo de la iglesia católica hasta llegar a calle 5 (Punto 8 X = 580.484 Y = 264.938), luego continúa al norte por el costado de la PNR hasta llegar al punto 1.

Artículo 528 La zona de centro histórico de Fray Benito tiene una tipología urbanística tipo 4 de manzanas semicerradas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas

del siglo XX y tipologías arquitectónicas doméstica de viviendas individuales, civil pública y religioso dispuestas en manzanas de formas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m con aceras.

Medio ambiente.

Artículo 529 Las edificaciones que generen contaminación al aire. Estas debe ubicarse en la zona de producción.

Artículo 530 La tala de árboles y arbustos en parques, parterres, avenidas, plazas, etc. así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes se realizará de forma racional.

Artículo 531 Los árboles en los jardines debe ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

Artículo 532 Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 533 Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento

sobre los espacios en función de la orientación de la fachada.

Artículo 534 Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 535 Se define como edificación con valor patrimonial la iglesia católica con grado de protección 1 y categoría local:

Uso del suelo.

Artículo 536 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Espacios públicos.

Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación

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

público

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana

Artículo 537 Los espacios libres y solares yermos se ocuparán con instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 538 La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometida a restricciones urbanísticas.

Estructura urbana.

Artículo 539 Las nuevas edificaciones, infraestructura técnica, espacios públicos y áreas verdes y mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles existentes para su ubicación o trazado.

Artículo 540 Se permite la ocupación de nuevos espacios en primera planta por nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación del suelo inferior al 67 %.

Artículo 541 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 542 Los pasillos laterales de la edificación tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 543 Las servidumbres de paso a edificaciones interiores de las manzanas tendrán un ancho mínimo de 1 m.

Artículo 544 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 545 La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas o de servicios estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto mas un 30 % mínimo de superficie libre. Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible.

Artículo 546 El espacio libre de la parcela para instalaciones administrativas o de servicios puede incluir además el acceso vial y parques al aire libre.

Artículo 547 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 548 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Artículo 549 Las conductoras de agua se ubicarán de forma tal que no atraviesen por debajo de las edificaciones.

Morfología urbana.

Artículo 550 Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 551 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 552 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

- Cercas vivas adecuadamente tratadas

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

Artículo 553 Las nuevas edificaciones con frente al parque y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en las fachadas principales.

Artículo 554 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 555 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 556 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 557 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 3
- Doméstica de viviendas en tiras - 2

- Doméstica de edificios multifamiliares - 5
- Doméstica de edificios altos - Prohibido
- Civil pública - 2
- Religiosa - 1
- Militar y Orden Interior - 1
- Industrial - Prohibido

Artículo 558 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 559 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 9.30 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 6,20 m
- Doméstica de edificios multifamiliares - 15,50 m
- Doméstica de edificios altos - Prohibido
- Civil pública - 8 m
- Religiosa - 4 m
- Militar y Orden Interior - 4 m
- Industrial - Prohibido

Artículo 560 Las nuevas construcciones de edificios multifamiliares debe destinar la primera planta para servicios.

Artículo 561 Se preferenciará para las instalaciones de servicio o administrativas el portal corrido para que pueda funcionar como portal público.

Artículo 562 La profundidad del portal será de hasta 3 m.

Artículo 563 La ubicación de mobiliario urbano se hará en espacios que no interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 564 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 565 Se define como intervención principal a escala urbana la reanimación de la estructura física existente.

Artículo 566 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, su remodelación y rehabilitación.

Artículo 567 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 568 Se autorizan las tipologías constructivas I y II.

Artículo 569 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 570 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

Artículo 571 Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

Artículo 572 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 573 En edificaciones con grado de protección I solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración con materiales similares a los originales empleados en su construcción, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 574 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 575 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de ± 10 %, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 576 La nueva salida de la vivienda dividida se hará por una de las fachadas laterales, a fin de evitar modificaciones en la fachada principal.

Artículo 577 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie.

Artículo 578 Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 579 La construcción de facilidades temporales o el depósito de materiales para o producto de acciones constructivas debe hacerse fuera de la faja de la vía.

Artículo 580 En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente

estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 581 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 582 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

Artículo 583 Se admite la demolición de instalaciones, preferentemente de aquellas con funciones no compatibles, con el fin de recuperar espacio para nuevas edificaciones de servicio o administrativas.

4.2.2 Sector tipológico residencial periférico Fray Benito.

Artículo 584 El sector tipológico residencial periférico Fray Benito está delimitado por el siguiente derrotero:

Parte de un punto situado al norte del núcleo en el camino a Cayo Bariay (Punto 1 X = 580 827 Y = 265 383) toma rumbo al sur por el límite del asentamiento hasta llegar a calle 3 – A (Punto 2 X = 580.829 Y = 265.133) para luego continuar al este por todo el límite urbano hasta llegar a la intersección de la carretera Fray Benito Rafael Freyre con el camino a Santa Elena (Punto 3 X = 582.186 Y = 265.035) continúa al este por el límite del asentamiento hasta llegar al fondo del policlínico (Punto 5 X = 580.839 Y = 264.873) luego toma rumbo este por el fondo de las viviendas que dan a calle 5 hasta llegar a la tienda de

comercio (Punto 6 X = 581.067 Y = 264.868) sigue al norte hasta llegar al fondo de la dulcería (Punto 7 X = 581.066 Y = 264.953) continúa hacia el oeste por el fondo de las viviendas que dan frente a calle 5 hasta llegar al fondo de la peluquería (Punto 8 X = 580.721 Y = 264.947) gira al norte por el fondo de las viviendas con frente a calle 8 hasta llegar al área recreativa (Punto 9 X = 580.709 Y = 265.000) para luego continuar con rumbo oeste hasta el fondo de la TRD (Punto 10 X = 580.547 Y = 264.957) continúa al oeste hasta llegar al fondo de la PNR (Punto 11 X = 580.487 Y = 264.965) luego toma por el costado de la PNR y por el fondo de la iglesia católica hasta llegar a calle 3 (Punto 12 X = 580.507 Y = 264.890) para luego seguir al este por el fondo de las viviendas con frente a calle 5 hasta el fondo del policlínico (Punto 13 X = 580.789 Y = 264.879), continúa con rumbo sur y luego al oeste por todo el límite urbano hasta llegar a la carretera Floro Pérez - Fray Benito (Punto 14 X = 579.977 Y = 264.825) continúa al norte bordeando todo el límite urbano hasta llegar al terraplén a Potrerillo (Punto 15 X = 579.896 Y = 265.212) luego sigue con rumbo este por todo el límite del asentamiento y luego con rumbo norte hasta llegar al punto 1.

Artículo 585 El sector tipológico residencial periférico Fray Benito tiene una tipología urbanística 5, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial es incipiente

con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 586 Se permite la construcción, reposición o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los arroyos que atraviesan el sector o sus planos de inundación.

Artículo 587 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 588 Las edificaciones que generen contaminación al aire debe ser ubicadas en las sonas industriales.

Artículo 589 La tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes, será de forma racional.

Artículo 590 Los árboles en los jardines debe ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes

Artículo 591 Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 592 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 593 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 594 Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 20 m del eje vial Floro Pérez – Santa.

Artículo 595 Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre.

Uso del suelo.

Artículo 596 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos,

Religioso, Deporte, Agricultura urbana

Restringido: Salud, Educación, Militar y

Orden público Comercio, Gastronomía,

Cultura, Recreación y Administración

Prohibido: Alojamiento, Producción,

Almacenes y talleres

Estructura urbana.

Artículo 597 Se permiten las nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación inferior al 67 %.

Artículo 598 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 599 Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m.

Artículo 600 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 601 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 602 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 603 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 604 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 605 Los cercados de las edificaciones se adecuarán a las siguientes condicionales:

- Altura máxima al frente de las fachadas principales: 1,50 m

- Altura máxima desde el frente a la segunda línea de fachada: 1,50
- Altura máxima a partir de la segunda línea de fachada: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 606 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 607 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 608 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 609 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 610 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido
- Doméstica de edificios altos - Prohibido
- Civil pública - Permitido

- Religiosa - Permitido
- Militar y Orden Interior - Restringido
- Industrial - Prohibido

Artículo 611 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 612 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 613 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras - 6,20 m

- Domestica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Domestica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

Artículo 614 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 615 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 616 Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 617 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

Artículo 618 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 619 Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 620 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 621 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

Artículo 622 Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

Artículo 623 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 624 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 625 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de ± 10 %, tengan más de

3,10 m de ancho y cuentan con al menos baño cocina y una habitación. debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 626 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 627 Los viales afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 628 En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 629 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 630 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación debe someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

4.3 SECCIÓN TERCERA: ASENTAMIENTO URBANO AGUADA DE PIEDRA.

4.3.1 Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Aguada de Piedra.

Artículo 631 El sector tipológico residencial periférico Aguada de Piedra está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 1 con calle 10 (Punto 1 X = 602.041 Y = 272.737) sigue hacia el sur por calle 10 hasta llegar a calle 11 (Punto 2 X = 602.197 Y = 272.374) continúa luego al noroeste por calle 11 hasta la intersección con calle 1 (Punto 3 X = 601.852 Y = 272.549), luego gira al noreste hasta llegar al punto 1.

Artículo 632 El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Aguada de Piedra tiene una tipología urbanística tipo 2 compuesta por manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de edificios multifamiliares dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m con aceras y en regular estado y su uso es preferentemente para asentar fuerza laboral del turismo.

Medio ambiente.

Artículo 633 Las edificaciones que generen contaminación al aire se ubican en las zonas industriales.

Artículo 634 La tala de árboles en las franjas de jardín se realiza de forma racional.

Artículo 635 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 636 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Vivienda, Servicios básicos

Preferente: Áreas verdes

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

públicos.

Restringido: Cultura, Recreación Administración, Militar y orden

público.

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

Estructura urbana.

Artículo 637 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 638 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la edificación con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 639 El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana esta entre un 60% y un 80%.

Artículo 640 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 8 m.

Artículo 641 La superficie de las parcelas para construcción de edificios multifamiliares depende de la superficie a construir más un 30 % de áreas libres.

Artículo 642 Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

Artículo 643 Se admite la inclinación de las edificaciones con respecto a las vías con vistas a optimizar la ventilación natural y minimizar la radiación solar.

Artículo 644 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Artículo 645 Las vías son de 5 a 7 m de ancho de doble sentido, con la inclusión de aceras y parqueos públicos.

Artículo 646 La solución de residuales se realiza por alcantarillado.

Morfología urbana.

Artículo 647 La franja de jardín se cerca solo con arbustos de jardinería adecuadamente tratados y a una altura no mayor de 1 m.

Artículo 648 Se utilizan colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 649 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar

detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 650 La pintura de las fachadas de los apartamentos es por analogía o contraste y se autoriza por las autoridades competentes.

Artículo 651 Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas cuentan con aleros para una mejor protección de la insolación y la lluvia.

Artículo 652 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 653 Las tipologías arquitectónicas se adecuan a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 654 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 5
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública - 3
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

Artículo 655 Se establece un puntal máximo permisible en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 656 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 15,50 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública – 12 m

- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

Artículo 657 Las edificaciones destinadas a viviendas cuentan con balcones y terrazas siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura como mínimo.

Artículo 658 Para el cierre de balcones con materiales sólidos se solicita el permiso correspondiente.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 659 Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

Artículo 660 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles.

Artículo 661 Se admite como intervenciones constructivas la nueva construcción de edificios, servicios y espacios públicos.

Artículo 662 La ampliación de apartamentos en planta baja en área de los pasos interiores de los edificios no se permite aunque se cuente con la aprobación de los vecinos del edificio y no se altere la accesibilidad a los espacios libres interiores de las edificaciones.

Artículo 663 Se autoriza la tipología constructiva I.

Artículo 664 Para la construcción de edificios multifamiliares e instalaciones

de servicios se utilizan los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Hormigón, bloques, ladrillo.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, acero

Artículo 665 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

Artículo 666 Las cubiertas de hormigón tienen una pendiente mínima del 3 %. Su dirección es hacia las fachadas secundarias.

Artículo 667 Se evitan las acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los apartamentos colindantes.

Artículo 668 Las azoteas de los edificios multifamiliares están sometidas a restricciones urbanísticas para la ampliación o construcción de viviendas, aún en el supuesto caso de que los propietarios de los apartamentos, de común acuerdo, acepten la ampliación a algún propietario o a un tercero a construir una vivienda.

Artículo 669 Los apartamentos de los edificios multifamiliares no se dividen .

Artículo 670 Se autoriza la construcción de garajes siempre que sean colectivos y para autos ligeros.

Las vías de acceso se separan a más de 3 m del edificio.

Artículo 671 Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de las edificaciones, se construyen casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre es dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento. En caso de no proceder dentro del área para ubicarlas fuera de ésta se tramita la permisología correspondiente en las oficinas de Planificación Física.

Artículo 672 En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción contemplan las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscan paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 673 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas tienen una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 674 Para la ubicación de mobiliario urbano en lugares que interrumpan o desvíen el movimiento peatonal se solicita el permiso que corresponda para dicha acción.

Artículo 675 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hace bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Artículo 676 Para la elaboración de gráfica urbana en los exteriores de las edificaciones, se tramita

u autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Artículo 677 Una vez terminadas las nuevas edificaciones, las facilidades temporales creadas al efecto se demuelen.

4.3.2 Sector tipológico residencial periférico Aguada de Piedra.

Artículo 678 El sector tipológico residencial periférico Aguada de Piedra está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de un punto situado en la calle 24 a 167 m al sur de su intersección con la carretera Holguín Guardalavaca (Punto 1 X = 602.360 Y = 273.039) sigue con rumbo sur y luego al oeste por todo el límite del asentamiento en su parte sur hasta llegar a calle 8 (Punto 2 X = 601.908 Y = 272.250) para luego continuar al noreste por calle 8 hasta su intersección con calle 11 (Punto 3 X = 602.099 Y = 272.375), continúa al este por calle 11 hasta calle 10 (Punto 4 X = 602.203 Y = 272.374) luego torna al norte por calle 10 hasta llegar a calle 3 (Punto 5 X = 602.124 Y = 272.681) para luego continuar al este por calle 3 hasta la calle 24 (Punto 6 X = 602.452 Y = 272.919) luego toma al noroeste por calle 24 hasta llegar al punto 1.

Artículo 679 El sector tipológico residencial periférico Aguada de Piedra tiene una tipología urbanística 5, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares

con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 680 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 681 El vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos se realiza con previo tratamiento hacia los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas se solucionan mediante fosa sellada.

Artículo 682 Las edificaciones que generen contaminación al aire se ubican fuera de la zona residencial o en las zonas industriales.

Artículo 683 La tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes, se realiza de forma racional y con previa autorización de las entidades competentes.

Artículo 684 Los árboles en los jardines son 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 685 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 686 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.

Artículo 687 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 688 Se establece una franja de protección de 20m del eje vial libre de edificaciones, excepto las paradas de ómnibus, vial Floro Pérez-Rafael Freyre,

Artículo 689 Las vallas publicitarias se ubican a 7,00 m del borde exterior del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre.

Uso del suelo.

Artículo 690 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Deporte, Agricultura urbana

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

Prohibido: Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres

Estructura urbana.

Artículo 691 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 692 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 693 Los pasillos laterales tienen una distancia mínima de 0,75m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 694 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 695 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela están en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 696 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 697 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 698 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 699 Los cercados de las edificaciones se adecuarán 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 700 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 701 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 702 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 703 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 704 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio

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

Artículo 705 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 706 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 707 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 708 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 709 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 710 Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 711 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

Artículo 712 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 713 Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 714 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 715 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 716 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 717 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 718 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 719 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 720 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel se ubican 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 disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 721 Los viales afectados por acciones constructivas, son restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 722 En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción contemplan las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscan paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 723 Las rampas para el acceso que den solución a barreras

arquitectónicas se ejecutan con pendientes que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 724 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación se someten a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas para su demolición.

4.3.3 Zona de grandes instalaciones Aguada de Piedra.

Artículo 725 La Zona de grandes instalaciones de Aguada de Piedra está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de la intersección de calle 11 con calle 3 (Punto 1 $X = 601.913$ $Y = 272.490$) toma al sureste por calle 11 hasta la calle 8 (Punto 2 $X = 602.099$ $Y = 272.375$), luego gira al suroeste por calle 8 hasta el final de esta calle (Punto 3 $X = 601.927$ $Y = 272.238$) para tomar al norte por el fondo de las instalaciones de ATEC Comercial 100 m hasta el vértice de la cerca (Punto 4 $X = 601.860$ $Y = 272.307$) y luego toma al noreste hasta el final de calle 7 (Punto 5 $X = 601.915$ $Y = 272.367$), torna al noroeste 40 m y luego al noreste hasta llegar al punto 1.

Artículo 726 La zona de grandes instalaciones de Aguada de Piedra tiene una tipología urbanística tipo 1 de grandes manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones del siglo XX y tipologías arquitectónicas civil pública e industrial en manzanas irregulares con amplia presencia de áreas verdes. La red vial

está compuesta por calles asfaltadas de 5 a 7 m generalmente sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 727 El vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos se realiza con previo tratamiento hacia los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas se solucionan mediante fosa sellada.

Artículo 728 Las edificaciones que generen contaminación al aire cuentan con sistema de depuración de los gases antes de su emisión al ambiente.

Artículo 729 La tala de árboles en los patios y jardines de las instalaciones existentes, de forma racional y previa autorización de las entidades competentes.

Artículo 730 Los árboles en los jardines son 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 731 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 732 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las

siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 13 Kv: 3,50 m

Uso del suelo.

Artículo 733 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Almacenes y talleres,
Producción

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Gastronomía, Agricultura urbana, Militar y Orden público

Restringido: Administración, Deportes

Prohibido: Viviendas, Servicios Básicos, Comercio, Salud, Educación, Religioso, Alojamiento, Recreación

Estructura urbana.

Artículo 734 Se permiten las nuevas construcciones de edificaciones o ampliaciones de las instalaciones existentes solo en aquellas manzanas con un coeficiente de ocupación inferior al 67 %.

Artículo 735 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 736 Los pasillos laterales son de una distancia mínima de 1 m entre las edificaciones.

Artículo 737 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 738 La superficie de las parcelas para construcción de nuevas instalaciones estará en dependencia de los requerimientos del proyecto.

Artículo 739 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes se acogen a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 740 Las parcelas se disponen paralelas a las vías.

Artículo 741 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 742 Los cercados de las instalaciones se adecuarán a los requerimientos de la seguridad de las mismas.

Artículo 743 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 744 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 745 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 746 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 747 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 748 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 749 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibido
- Doméstica de edificios multifamiliares - Prohibido

- Doméstica de edificios altos - Prohibido
- Civil pública - 8 m
- Religiosa - Prohibido
- Militar y Orden Interior - 4 m
- Industrial - 4 m

Artículo 750 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 751 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

Artículo 752 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 753 Se autorizan las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 754 Para la construcción, ampliación o reposición de las instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 755 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 fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 756 Los viales afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 757 En las instalaciones 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 758 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

4.3.4 Zona urbanizable de reserva Aguada de Piedra.

Artículo 759 La Zona urbanizable de reserva de Aguada de Piedra está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de un punto situado en la intersección de la carretera Holguín – Guardalavaca y calle 24 (Punto 1 X = 602.210 Y = 273.121) continúa al sur por calle 24 hasta la calle 3 (Punto 2 X = 602.452 Y = 272.925) luego toma al este por calle 3 hasta calle 10 (Punto 3 X = 602.124 Y = 272.681), y gira con rumbo norte por calle 10 hasta calle 1 (Punto 4 X = 602.044 Y = 272.740) para tornar al este por calle 1 hasta calle 11 (Punto 5 X = 601.852 Y = 272.549), continúa al noroeste por calle 11 hasta la carretera Holguín – Guardalavaca (Punto 6 X = 601.694 Y = 272.699) y luego sigue al este por la carretera hasta el punto 1.

Artículo 760 La Zona urbanizable de reserva de Aguada de Piedra está conformada por un terreno llano de propiedad estatal cubierto de pastos y localizado entre la carretera Holguín – Guardalavaca y el área de edificios multifamiliares,

Medio ambiente.

Artículo 761 Se permite la construcción de cualquier edificación siempre que no interfiera las líneas de drenaje natural o que al interrumpirlas se realicen las obras necesarias para garantizar el drenaje de las aguas pluviales.

Artículo 762 La solución de residuales de las nuevas edificaciones es mediante alcantarillado con disposición final en una laguna de oxidación fuera del área urbana.

Artículo 763 Las edificaciones que generen contaminación al aire son ubicadas en las zonas industriales.

Artículo 764 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 765 Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

Uso del suelo.

Artículo 766 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 767 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas se definirá mediante un proyecto de urbanización.

Artículo 768 La densidad de población a alcanzar oscila entre 300 y 500 habitantes / hectárea.

Artículo 769 La ocupación máxima de las manzanas será del 67 %.

Artículo 770 El espacio libre en el interior de la manzana podrá dedicarse a espacios públicos, la siembra de árboles y a la construcción de cisternas de uso colectivo.

Artículo 771 Las nuevas edificaciones, la infraestructura técnica, los espacios públicos y áreas verdes y el mobiliario urbano tendrán en cuenta el trazado de las calles propuestas para su ubicación.

Artículo 772 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 773 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la línea de fachada de 10 m.

Artículo 774 Las nuevas edificaciones en la manzana debe alinear la fachada de forma tal que definan una línea común a todas las edificaciones.

Artículo 775 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Infraestructura vial.

Artículo 776 Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales debe 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 777 Las vías de un solo sentido en zonas residenciales debe tener un ancho de pavimento mayor de

3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 778 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Artículo 779 Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.

Otras infraestructuras.

Artículo 780 El trazado de las conductoras de agua se ejecuta de forma tal que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

Artículo 781 Se permite la construcción de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Morfología urbana.

Artículo 782 En los espacios comunes de las edificaciones no se autoriza la construcción de cercas perimetrales con materiales sólidos, postes, malla peerle, alambres, madera o planchas metálicas.

Artículo 783 La franja de jardín se cerca solo por arbustos de jardinería adecuadamente tratados y a una altura no mayor de 1 m.

Artículo 784 Las nuevas edificaciones contemplan la orientación más adecuada en función del máximo

aprovechamiento de las brisas y la mínima incidencia de la radiación solar.

Artículo 785 Las nuevas edificaciones que se construyan guardan la alineación de las fachadas entre ellos.

Artículo 786 Las alineaciones de las fachadas no se modifican con algún cuerpo avanzado.

Artículo 787 Se utilizan colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 788 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 789 Las fachadas de los departamentos serán del mismo color.

Artículo 790 Sólo se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

Artículo 791 Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con balcones y terrazas siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 792 Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con aleros para una mejor protección de la insolación y la lluvia.

Artículo 793 Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas podrán dedicar

la primera planta para la ubicación de servicios.

Artículo 794 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 795 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras - 3
- Doméstica de edificios multifamiliares – 5
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 3
- Religiosa – 1
- Militar y Orden Interior – 1
- Industrial - Prohibido

Artículo 796 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras – 3,10 m

- Doméstica de edificios multifamiliares Planta baja – 3,10 m

Plantas superiores – 4 m

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

Artículo 797 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – Prohibido
- Doméstica de viviendas en tiras – 9,30 m
- Doméstica de edificios multifamiliares – 15,50 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 12 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 798 Se define como intervención principal a escala urbana la nueva urbanización.

Artículo 799 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones

Artículo 800 Solo se autoriza la tipología constructiva I.

Artículo 801 Para la construcción de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques, mampostería.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 802 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

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

Artículo 803 En las instalaciones de servicio de nueva construcción será obligatorio las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas.

Artículo 804 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 804 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

4.4 SECCIÓN CUARTA: ASENTAMIENTO URBANO MELILLA.

4.4.1 Sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Melilla.

Artículo 805 El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares

de Melilla está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de un punto situado en la calle 2 a 60 m al sur de la intersección de calle A y calle 2 (Punto 1 X = 595.442 Y = 269.523) se continúa al sur por calle 2 hasta llegar a calle E (Punto 2 X = 595.514 Y = 269.379), luego continúa al este por calle E hasta llegar a la carretera a Pesquero y calle G (Punto 3 X = 595.768 Y = 269.347) y continúa al oeste por calle G hasta la intersección con calle F (Punto 4 X = 595.638 Y = 269.281) para seguir con rumbo oeste por toda la calle F hasta el final de la misma (Punto 5 X = 595.168 Y = 269.149), luego toma al norte por toda la calle 10 hasta la intersección con la calle A (Punto 6 X = 595.073 Y = 269.403), sigue hacia el este por calle A hasta la calle 6 (Punto 7 X = 595.171 Y = 269.445), torna al sur por calle 6 hasta la calle B (Punto 8 X = 595.203 Y = 269.397), luego toma al este por calle B hasta el punto 1.

Artículo 806 El sector tipológico residencial de edificios multifamiliares Melilla tiene una tipología urbanística tipo 2 compuesta por manzanas abiertas con parcelas ortogonales, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de edificios multifamiliares dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial está compuesta por calles generalmente sin asfaltar de 5 a 7 m con aceras.

Medio ambiente.

Artículo 807 Las edificaciones que generen contaminación al aire será ubicadas en las zonas industriales.

Artículo 808 La tala de árboles en las franjas de jardín, se realizará de forma racional.

Artículo 809 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 810 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Vivienda, Servicios básicos

Preferente: Áreas verdes

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

públicos.

Restringido: Cultura, Recreación

Administración, Militar y orden público.

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

Artículo 811 Los espacios libres será preservados para la construcción de edificios multifamiliares, instalaciones de servicios básicos o espacios públicos, siempre que sea presentado un proyecto general de desarrollo del reparto.

Estructura urbana.

Artículo 812 Las formas y dimensiones de las manzanas en las áreas de completamiento de la

urbanización quedarán definidas mediante un proyecto de urbanización.

Artículo 813 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 814 Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la edificación con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m.

Artículo 815 Los espacios laterales entre las edificaciones tendrán una distancia mínima de 7 m y la separación entre los fondos una distancia mínima igual a la altura de las edificaciones.

Artículo 816 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 8 m.

Artículo 817 La superficie de las parcelas para construcción de edificios multifamiliares dependerá de la superficie a construir mas un 30 % de áreas libres.

Artículo 818 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 819 Se admite la inclinación de las edificaciones con respecto a las vías con vistas a optimizar la ventilación natural y minimizar la radiación solar.

Artículo 820 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Artículo 821 Las vías será de 5 a 7 m de ancho de doble sentido, con la inclusión de parqueos públicos.

Artículo 822 La solución de residuales será por alcantarillado.

Morfología urbana.

Artículo 823 La franja de jardín podrá estar cercada solo con arbustos de jardinería adecuadamente tratados y a una altura no mayor de 1 m.

Artículo 824 Se preferenciará el uso de colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 825 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 826 la pintura de las fachadas de un apartamento será de un mismo color.

Artículo 827 Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con aleros para una mejor protección de la insolación y la lluvia.

Artículo 828 Sólo se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

Artículo 829 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

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

Artículo 830 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 5
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública - 3
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

Artículo 831 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 3,10 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibida

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

Artículo 832 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual - Prohibida
- Doméstica de viviendas en tiras - Prohibida
- Doméstica de edificios multifamiliares – 15,50 m
- Doméstica de edificios altos – Prohibida
- Civil pública – 12 m
- Religiosa – Prohibida
- Militar y Orden Interior – Prohibida
- Industrial - Prohibido

Artículo 833 Las edificaciones destinadas a viviendas podrán contar con balcones y terrazas siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 834 Para el cierre de balcones con materiales sólidos se solicitará el permiso correspondiente.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 835 Se define como intervención principal a escala urbana el completamiento o saturación de los espacios disponibles.

Artículo 836 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles.

Artículo 837 Se admite como intervenciones la nueva construcción de edificios, servicios y espacios públicos.

Artículo 838 La ampliación de apartamentos en planta baja en área de los pasos interiores de los edificios no se permite aunque se cuente con la aprobación de los vecinos del edificio y no se altere la accesibilidad a los espacios libres interiores de las edificaciones.

Artículo 839 Se autoriza la tipología constructiva I.

Artículo 840 Para la construcción de edificios multifamiliares e instalaciones de servicios podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Hormigón, bloques, ladrillo.
- Cubierta: Hormigón, poliespuma recubierta con cemento.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.
- Carpintería: Madera, aluminio, acero

Artículo 841 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón.

Artículo 842 Las cubiertas de hormigón debe tener una pendiente mínima del 3 %. Su dirección nunca será hacia la fachada principal.

Artículo 843 Las acciones constructivas en apartamentos que afecten la integridad de los

apartamentos colindantes deberá ser evaluado con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 844 Las azoteas de los edificios multifamiliares estarán sometidas a restricciones urbanísticas para la ampliación o construcción de viviendas, aún en el supuesto caso de que los propietarios de los apartamentos, de común acuerdo, acepten la ampliación a algún propietario o a un tercero a construir una vivienda.

Artículo 845 Para la división apartamentos solicitar el permiso requerido para dicha acción.

Artículo 846 Se autoriza la construcción de garajes siempre que sean colectivos y para autos ligeros. Las vías de acceso debe estar separadas a más de 3 m del edificio.

Artículo 847 Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de las edificaciones se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 848 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 849 Las rampas para el acceso que den solución a barreras

arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 850 Para la ubicación de mobiliario urbano en lugares que interrumpan o desvíen el movimiento peatona ,solicitar el permiso correspondiente.

Artículo 851 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 852 Para la elaboración de gráfica urbana en los exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Artículo 853 Una vez terminadas las nuevas edificaciones, las facilidades temporales creadas al efecto será demolidas.

4.4.2 Sector tipológico residencial periférico Melilla.

Artículo 854 El sector tipológico residencial periférico de Melilla está delimitado por el siguiente derrotero:

Partiendo de un punto ubicado en la carretera a Pesquero, 350 m al norte de su intersección con calle A (Punto 1 X = 595.479 Y = 269.996) toma al sur por todo el límite del asentamiento hasta llegar a 50 m al sur de la intersección de la carretera a Pesquero con calle G (Punto 1 X = 595.795 Y = 269.302) luego toma al oeste por todo el límite urbano hasta llegar a la carretera Holguín Guardalavaca (Punto 3 X = 594.960 Y = 268.534) continuando por dicha vía hacia el

oeste hasta un punto situado a 200 m al oeste de la intersección de la carretera con la entrada a Cantón (Punto 4 X = 594.240 Y = 268.452), luego cambia el rumbo hacia el norte y luego al sur por todo el límite del asentamiento hasta la calle G (Punto 5 X = 594.659 Y = 268.743), continúa al noreste por calle G hasta calle 16 (Punto 6 X = 594.803 Y = 268.871), luego torna al norte por calle 16 hasta calle A (Punto 7 X = 594.703 Y = 269.234) para seguir al este por calle A hasta alcanzar la calle 10 (Punto 8 X = 595.073 Y = 269.403), gira al sur por dicha calle hasta calle F (Punto 9 X = 595.168 Y = 269.149), toma al este por calle F hasta llegar nuevamente a calle G (Punto 10 X = 595.637 Y = 269.281) sigue luego por calle G hasta la carretera a Pesquero (Punto 11 X = 595.768 Y = 269.347), toma al oeste por calle F hasta calle 2 (Punto 12 X = 595.518 Y = 269.376), sigue al norte por calle 2 hasta un punto situado en la calle 2 a 60 m al sur de la intersección de calle A y calle 2 (Punto 13 X = 595.442 Y = 269.523), sigue al oeste por calle B hasta calle 6 (Punto 14 X = 595.200 Y = 269.398) y continúa al noreste por el límite urbano del asentamiento en su parte norte hasta llegar al punto 1.

Artículo 855 El sector tipológico residencial periférico de Melilla tiene una tipología urbanística 5, compuesta por manzanas irregulares con parcelas de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica doméstica de viviendas individuales dispuestas en manzanas irregulares con amplia presencia de jardines y áreas verdes. La red vial es incipiente con trazados no rectilíneos sin asfaltar y sin aceras.

Medio ambiente.

Artículo 856 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 857 No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los arroyos que atraviesan la zona o al manto freático. Los albañales de las viviendas debe ser solucionados mediante fosa sellada.

Artículo 858 Las edificaciones que generen contaminación al aire debe ser ubicadas en las zonas determinadas por el Plan.

Artículo 859 La tala de árboles en los patios de las viviendas y jardines así como en las franjas hidrorreguladoras de los arroyos existentes, se realizará de forma racional.

Artículo 860 Los árboles en los jardines debe 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 861 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 862 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 863 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje:

- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 864 Se establece una franja de protección libre de edificaciones, excepto paradas de ómnibus, de 20 m del eje vial Floro Pérez – Santa.

Artículo 865 Las vallas publicitarias se ubicarán a 7,00 m del borde exterior del eje vial Floro Pérez – Rafael Freyre.

Uso del suelo.

Artículo 866 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Residencial, Servicios básicos.

Preferente: Áreas verdes.

Permisible: Espacios públicos, Religioso, Deporte, Agricultura urbana
Restringido: Salud, Educación, Militar y Orden público Comercio, Gastronomía, Cultura, Recreación y Administración
Prohibido: Alojamiento, Producción, Almacenes y talleres

Estructura urbana.

Artículo 867 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 868 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 869 Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 870 Se define una profundidad máxima edificable a partir de la 2da línea de fachada de 10 m.

Artículo 871 La superficie de las parcelas para construcción de viviendas oscilará entre 90 y 150 m². Las dimensiones de la parcela estarán en dependencia del terreno disponible pero nunca mayor a 10 m de frente.

Artículo 872 Las nuevas edificaciones y reposiciones de las edificaciones existentes debe acogerse a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 873 Las parcelas se dispondrán paralelas a las vías.

Artículo 874 Se establece un ancho mínimo para las aceras de 1 m.

Morfología urbana.

Artículo 875 Los cercados de las edificaciones se adecuarán 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: 1,80 m
- Altura máxima en el fondo: 1,80 m

Artículo 876 Los cercados al frente de las fachadas principales debe contar con elementos transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 877 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales:

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

Artículo 878 Se utilizarán colores claros para la pintura de las fachadas.

Artículo 879 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 880 Las tipologías arquitectónicas se adecuarán a las siguientes categorías de uso:

- Doméstica individual - Obligatorio
- Doméstica de viviendas en tiras - Preferente
- Doméstica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Doméstica de edificios altos – Prohibido

- Civil pública - Permitido
- Religiosa – Permitido
- Militar y Orden Interior – Restringido
- Industrial - Prohibido

Artículo 881 Se establecen los niveles máximos permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 882 Se establece un puntal máximo permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

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

Artículo 883 Se establecen las alturas máximas permisibles en dependencia de la tipología arquitectónica:

- Doméstica individual – 9,30 m
- Doméstica de viviendas en tiras – 6,20 m

- Domestica de edificios multifamiliares – Prohibido
- Domestica de edificios altos – Prohibido
- Civil pública – 8 m
- Religiosa – 4 m
- Militar y Orden Interior – 4 m
- Industrial - Prohibido

Artículo 884 Se preferenciará para las viviendas el medio portal, el cual tendrá carácter privado.

Artículo 885 La profundidad del portal será de 2,50 m.

Aspectos técnico – constructivos.

Artículo 886 Se establece como intervención urbanística fundamental la renovación planificada de la urbanización con el mejoramiento de la red vial y la tipología de la vivienda. Se admite además el completamiento o saturación de los espacios libres con viviendas, servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 887 Se permiten como intervenciones a escala arquitectónica la conservación de inmuebles, y su remodelación.

Artículo 888 Se define como acciones constructivas la nueva construcción de edificaciones, la ampliación de las existentes, su división, unificación y demolición de las mismas.

Artículo 889 Se autorizan las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 890 Para la construcción, ampliación o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

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

Artículo 891 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 892 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 893 Las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do y 3er nivel adecuarán su forma y estructura a la del 1er nivel.

Artículo 894 Solo se permite la unificación de edificaciones cuando posean una estructura común.

Artículo 895 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de ± 10 %, tengan más de

3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño cocina y una habitación. debe tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 896 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 897 Los viales afectados por acciones constructivas, será restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 898 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 899 Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

CAPÍTULO 5. PROCEDIMIENTOS.

5.1 SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 900 Los propietarios de solares yermos o azoteas que deseen cederlo a otros particulares por donación o compraventa, harán la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física. Ésta comprobará los casos que estime y certificará en un plazo no mayor de 15 días hábiles que no existan regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas.

Artículo 901 Para realizar cualquier acción constructiva se solicitará la documentación requerida a la Dirección Municipal de Planificación Física. Esta documentación estará orientada al cumplimiento de las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas expresadas en este documento.

- **Certificado de Microlocalización:** Se solicitará por parte de las personas jurídicas para todo tipo de inversión no nominalizada: obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones de mayor envergadura, y cambios de uso. Los Certificados de Microlocalización de obras nominalizadas se solicitará a la Dirección Provincial de Planificación Física.
- **Licencia de Obra:** Se solicitará por parte de las personas jurídicas para ampliaciones, remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones y restauraciones de menor envergadura.
- **Certificado de Utilizable:** Se solicitará por parte de las personas jurídicas luego de haber terminado la obra autorizada por una microlocalización o licencia de obra.
- **Licencia de Construcción:** Se solicitará por parte de las personas naturales para acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas y ampliación de las existentes, así como cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y edificios multifamiliares.
- **Certificado de Habitable:** Se solicitará por parte de las personas naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una licencia de construcción.
- **Autorización de Obra:** Se solicitará por parte de las personas naturales para las obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores en edificios multifamiliares o viviendas individuales ubicadas en zonas de monumento nacional o vías principales, instalaciones que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos y modificaciones de fachada.
- Los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para prolongar su vida útil o acciones constructivas en el interior de la vivienda que no modifiquen la fachada o no afecten la estructura de la edificación no requieren de documentación para su ejecución.

5.2 SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Artículo 902 La documentación legal y técnica para la aprobación del uso de suelo, autorización y licencia de obra a presentar por parte de las personas naturales y jurídicas son:

- Certificado de Microlocalización para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:
 - Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - Aprobación del Plan de Inversiones.
 - Solicitud de Microlocalización.
 - Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.El inversionista recibirá la microlocalización en un plazo no mayor de 50 días hábiles.
- Licencias de Obra para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:
 - Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - Aprobación del Plan de Inversiones.
 - Solicitud de Licencia de Obra.
 - Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.
 - Para las instalaciones con protección patrimonial presentar la aprobación de la Comisión Provincial de MonumentosEl inversionista recibirá la licencia de obra en un plazo no mayor de 30 días hábiles.

- Certificado de Utilizable. El inversionista recibirá el certificado de utilizable en un plazo no mayor de 30 días hábiles posterior a la presentación de su solicitud.
- Licencia de Construcción. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:
 - Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones.
 - Documento que acredite la propiedad de la vivienda.
 - Para la construcción de viviendas en fincas rústicas se requerirán los documentos que acrediten la aprobación del Ministerio de la Agricultura y el visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.La persona natural recibirá respuesta en un término de 10 días hábiles junto al Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo.
- Certificado de Habitable. Quedará resuelto en un plazo de 30 días hábiles posterior a su solicitud.
- Autorización de obra. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:
 - Titularidad de la vivienda.
 - Croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado elaborado por la entidad facultada o por un familiar.
 - Para las viviendas con protección patrimonial presentar la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos.

La persona natural recibirá respuesta en un término no mayor de 5 días hábiles posterior a la aprobación de la autorización de obra.

5.3 SECCIÓN TERCERA: COMISIÓN DE CONSULTA Y APROBACIÓN DE INVERSIONES.

Artículo 903 La comisión de consulta y aprobación de inversiones de interés municipal estará compuesta por los diferentes organismos:

- Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología
- UEB Empresa Eléctrica
- UEB Acueducto y Alcantarillado
- Delegación Municipal del CITMA
- CMM Defensa
- MINAGRI Suelos
- MINAGRI Veterinaria

Esta comisión deberá reunirse sistemáticamente con una periodicidad de hasta 15 días para aprobar o denegar las inversiones solicitadas.

5.4 SECCIÓN CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Artículo 904 El inspector de ordenamiento territorial y urbanismo será el responsable de velar por el cumplimiento de las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo en la zona bajo su responsabilidad.

Artículo 905 En los casos que se detecten violaciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo en una licencia de construcción o

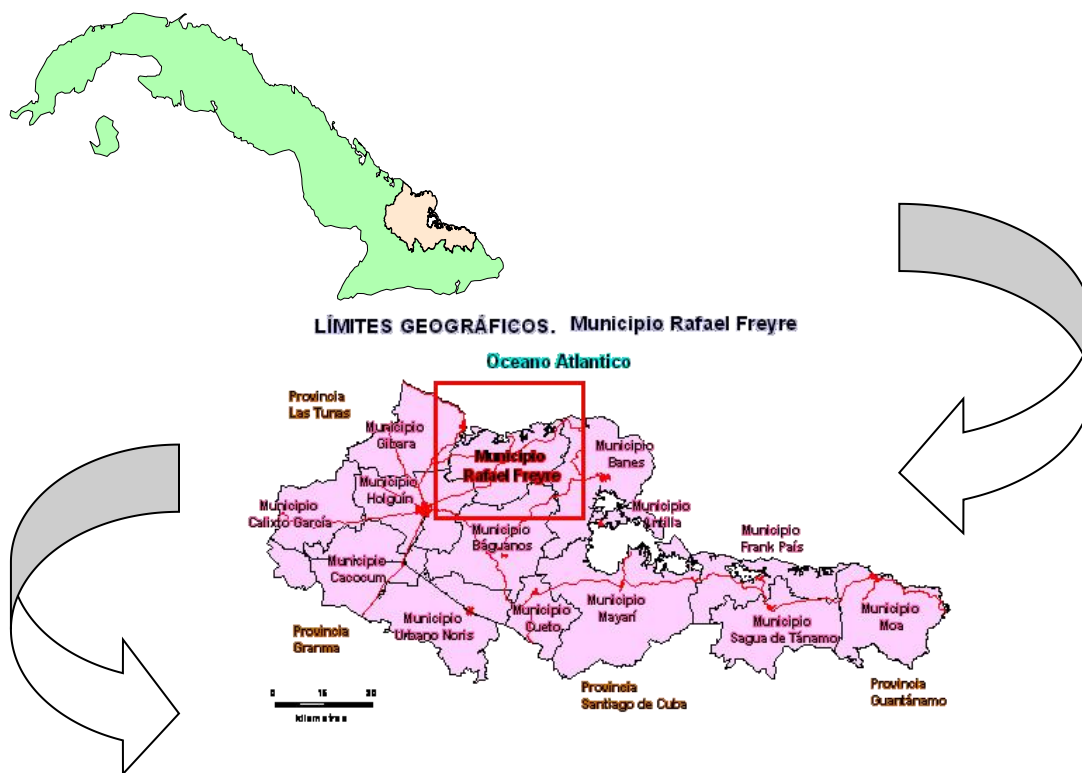
autorización de obra, éstas podrán ser canceladas.

Artículo 906 No se emitirá el Certificado de Habitable si no se cumplen las regulaciones para el ordenamiento territorial y urbanismo emitidas en el certificado de regulaciones urbanas y territoriales entregado para la elaboración del proyecto ejecutivo.

Artículo 907 Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se regirán por lo establecido en el Decreto 272.

CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

6.1 PLANO DE UBICACIÓN GENERAL.

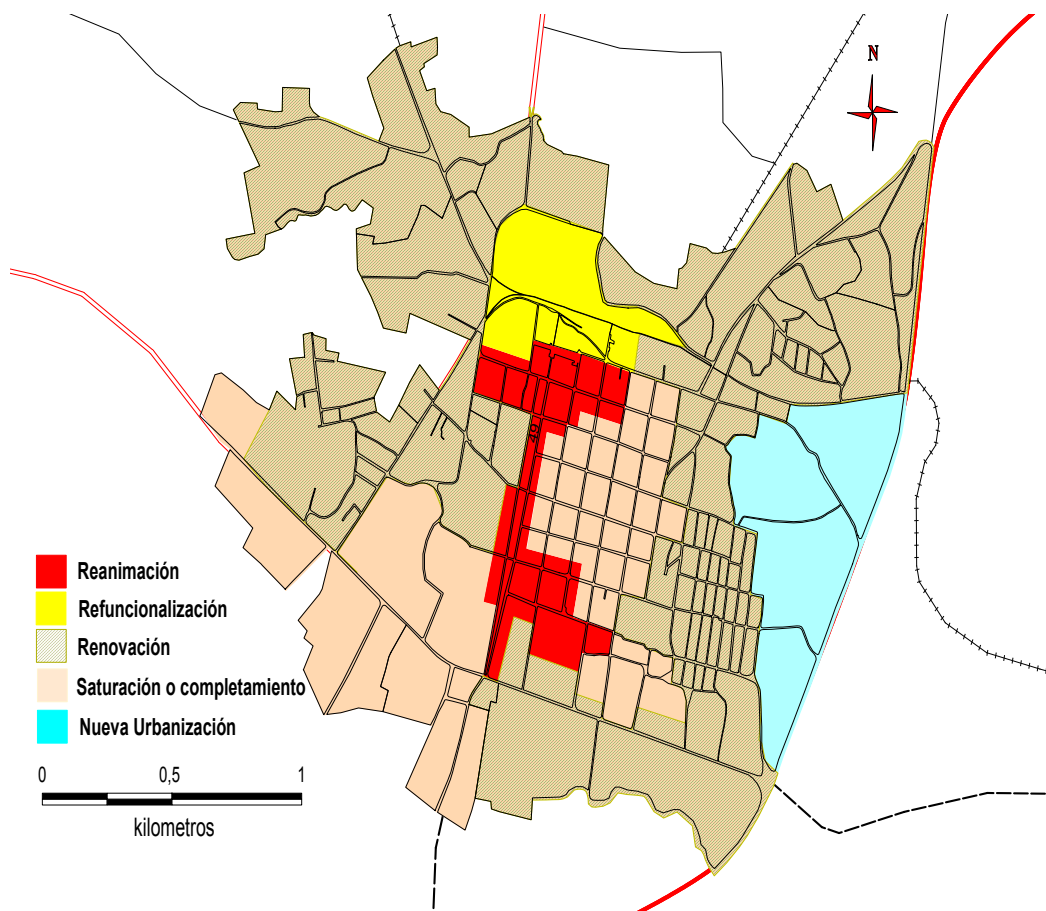


CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS Sistema de Asentamientos

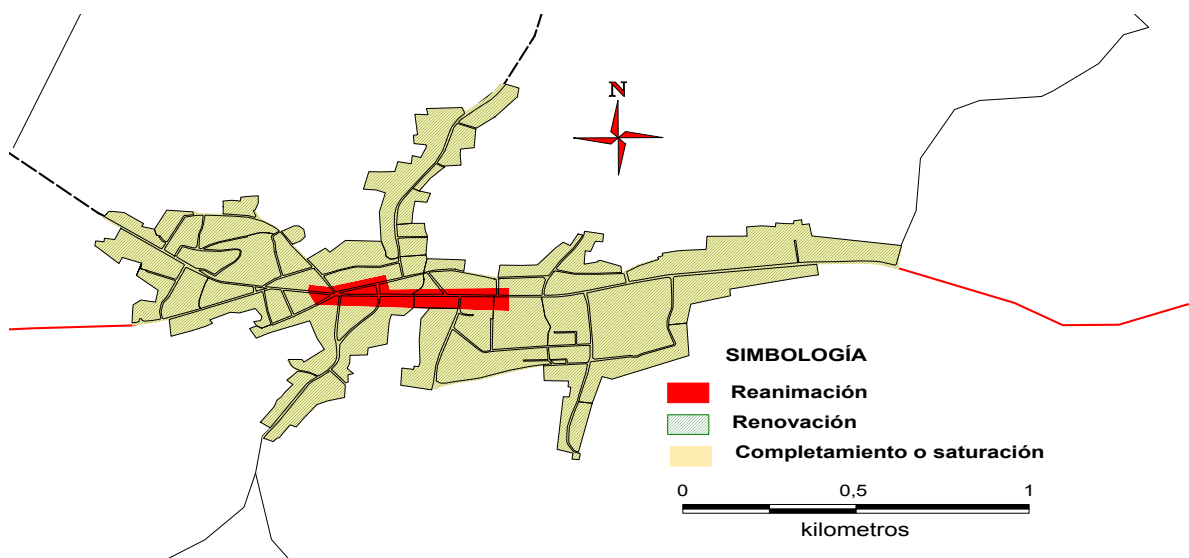


6.2 PLANOS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

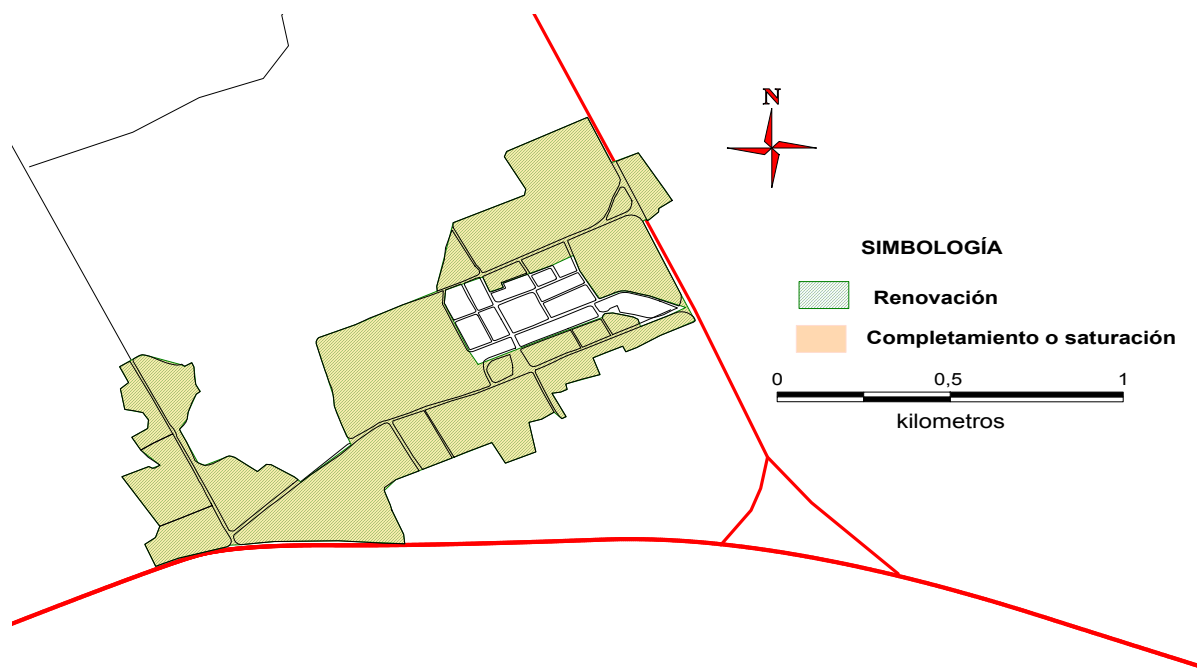
6.2.1 Régimen urbanístico del suelo Rafael Freyre.



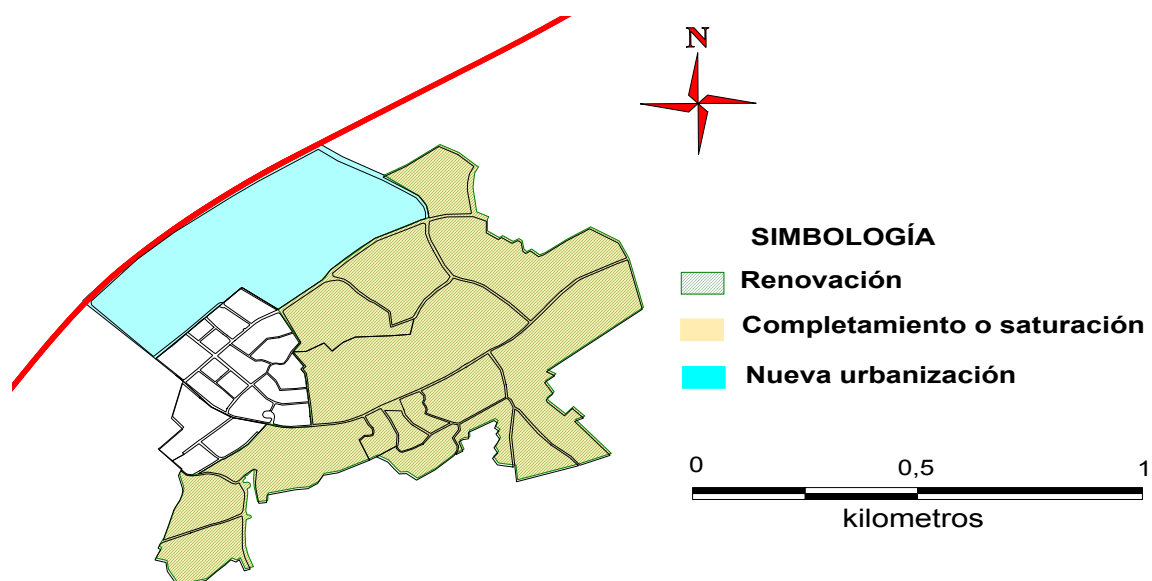
6.2.2 Régimen urbanístico del suelo Fray Benito.



6.2.3 Régimen urbanístico del suelo Aguada de Piedra.

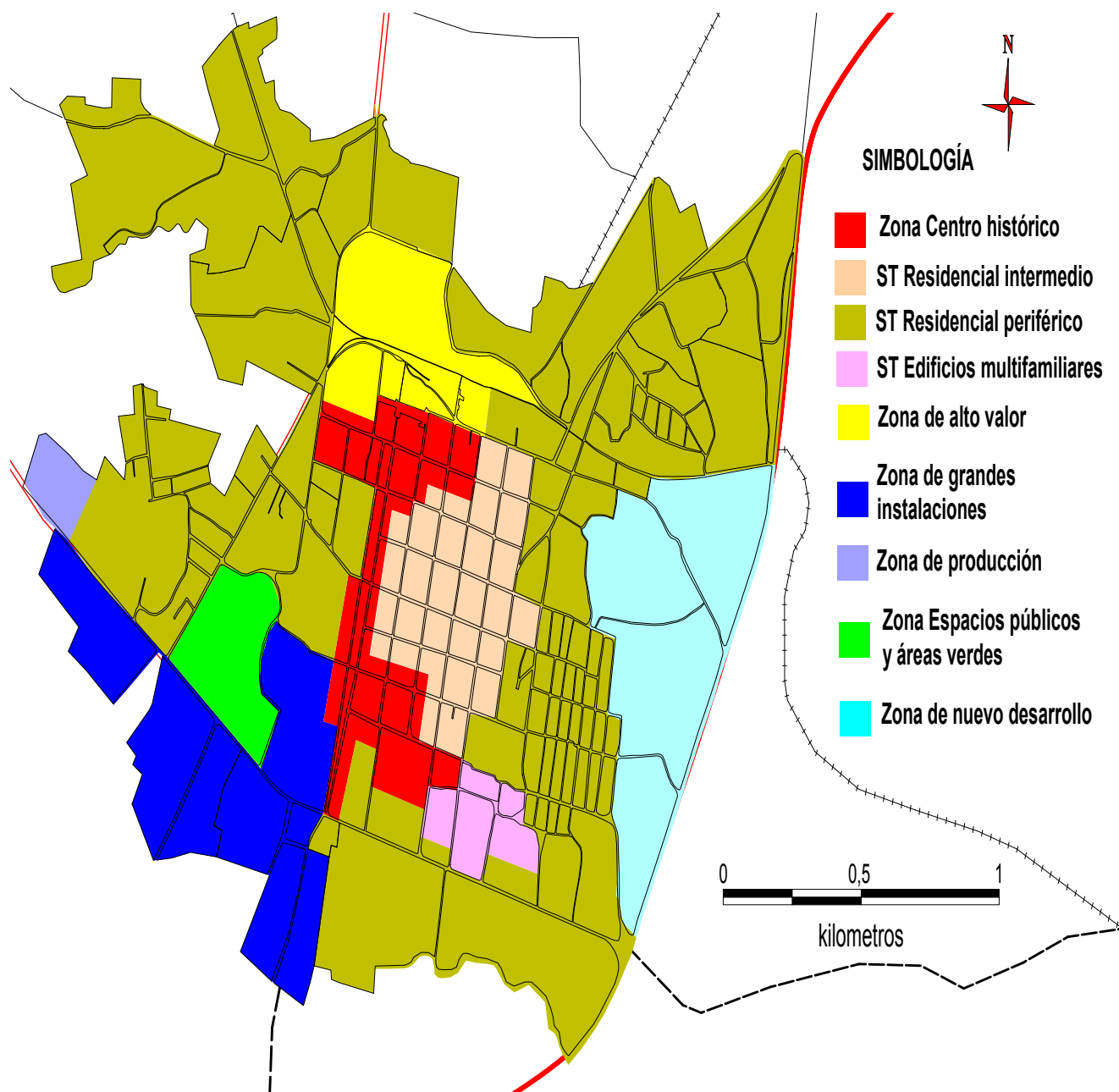


6.2.4 Régimen urbanístico del suelo Melilla.

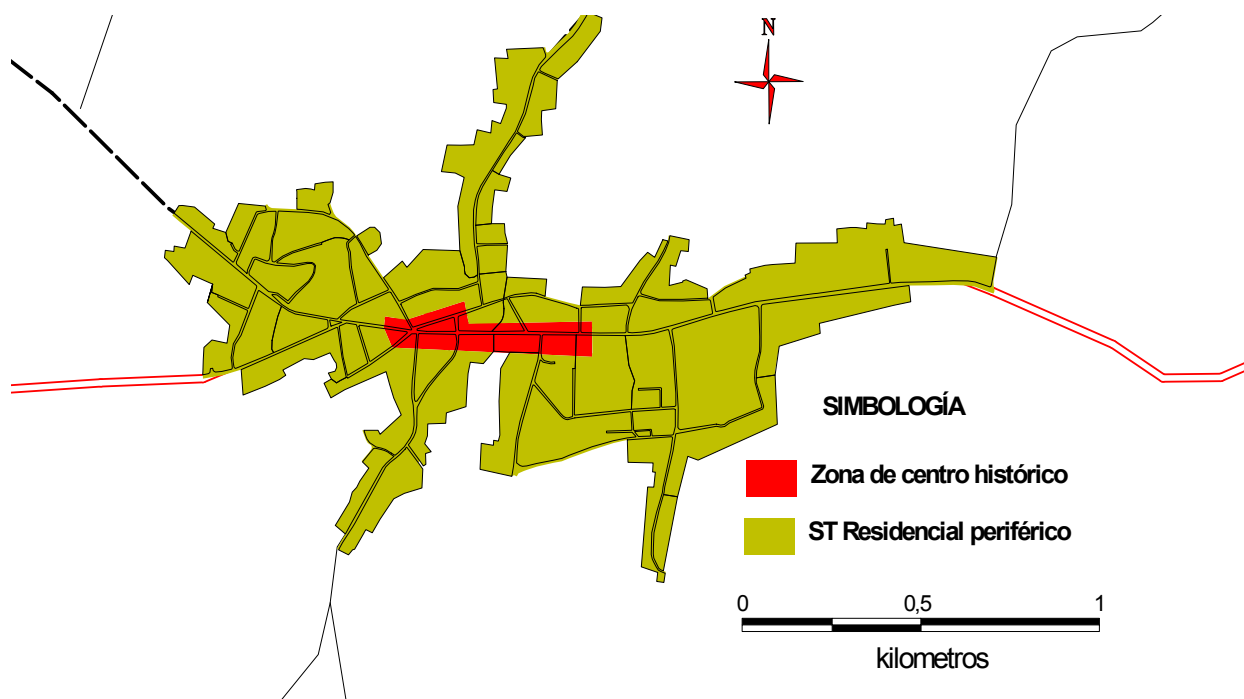


6.3 PLANOS DE REGULACIÓN.

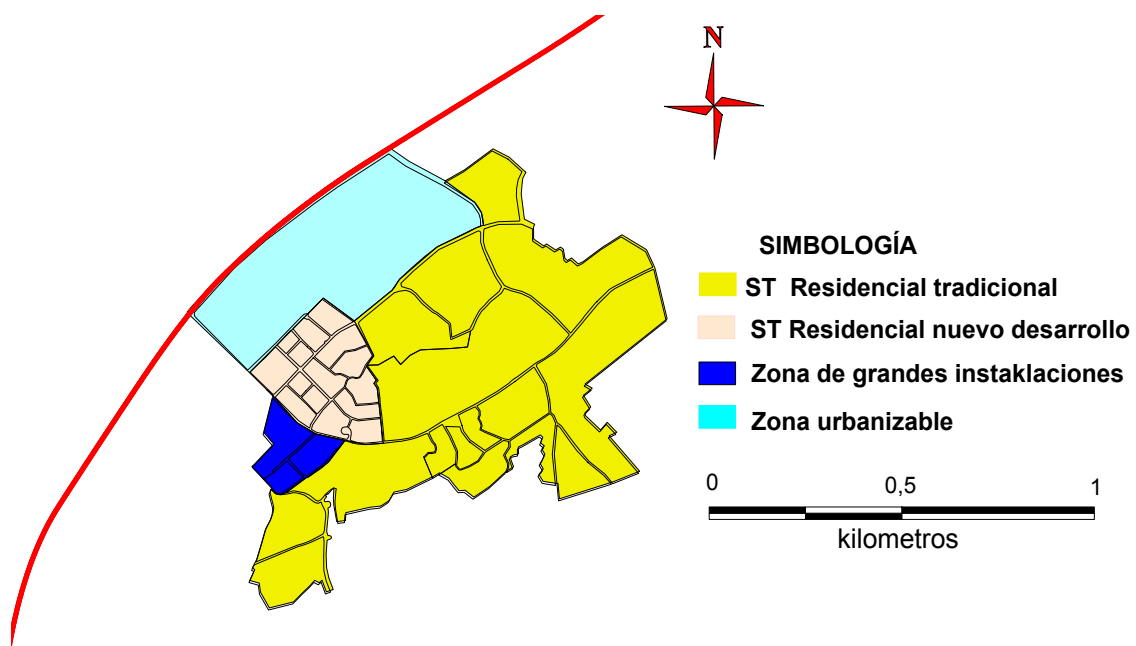
6.3.1 Plano de regulación Rafael Freyre.



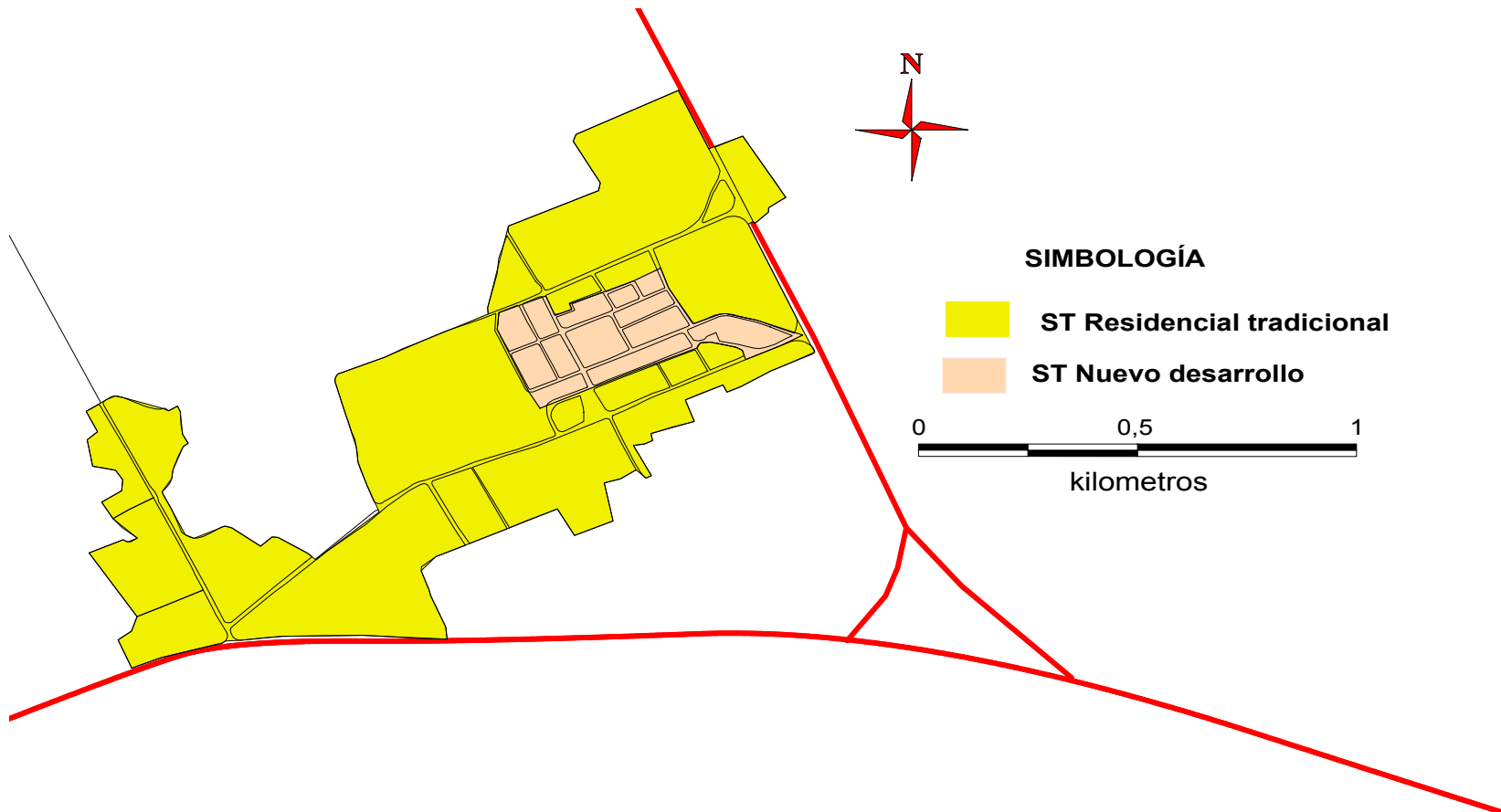
6.3.2 Plano de regulación Fray Benito.



6.3.3 Plano de regulación Aguada de Piedra



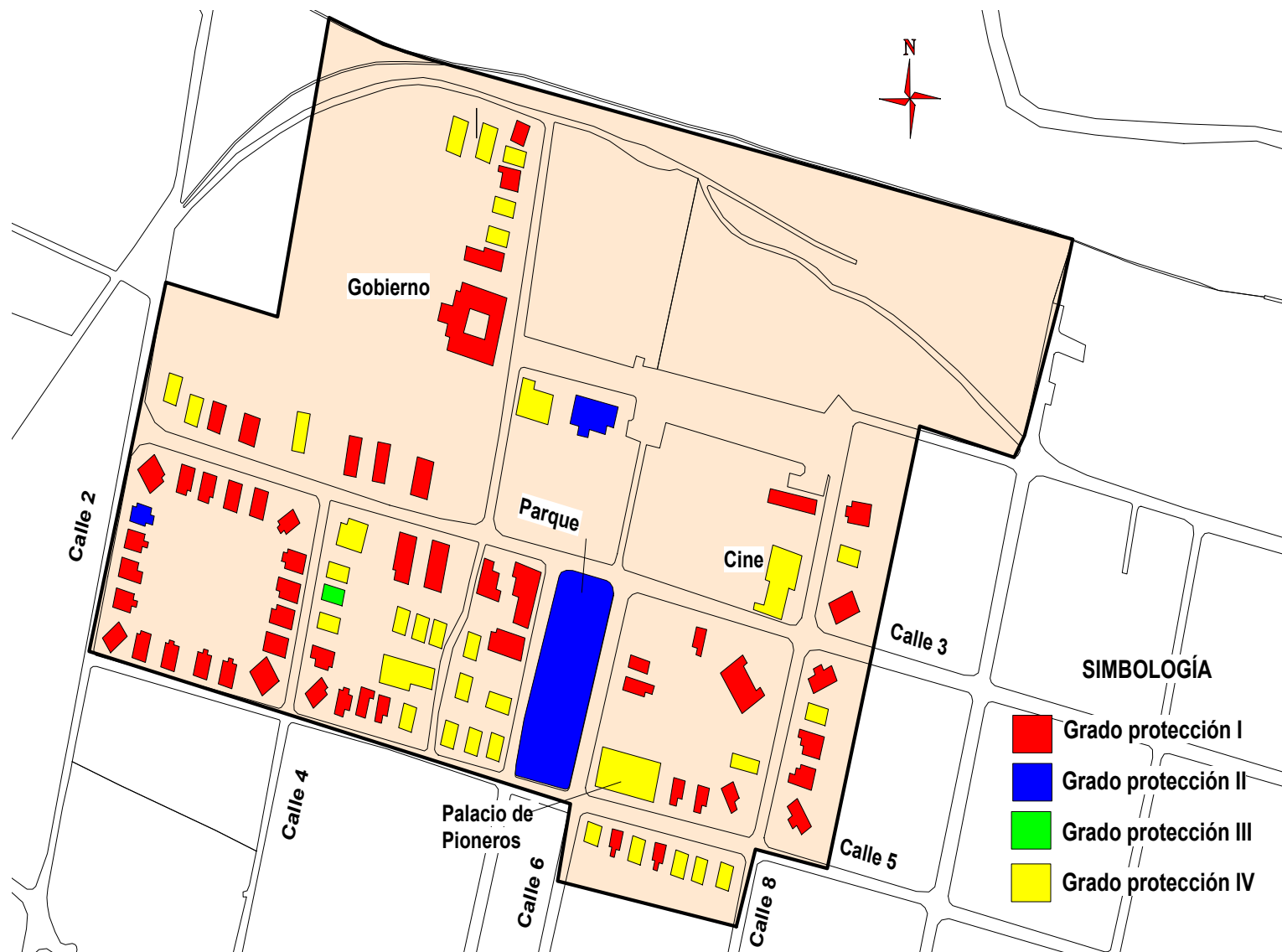
6.3.4 Plano de regulación Melilla.



6.4 PLANOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

6.4.1 Viviendas e instalaciones bajo protección patrimonial. Asentamiento Rafael Freyre.



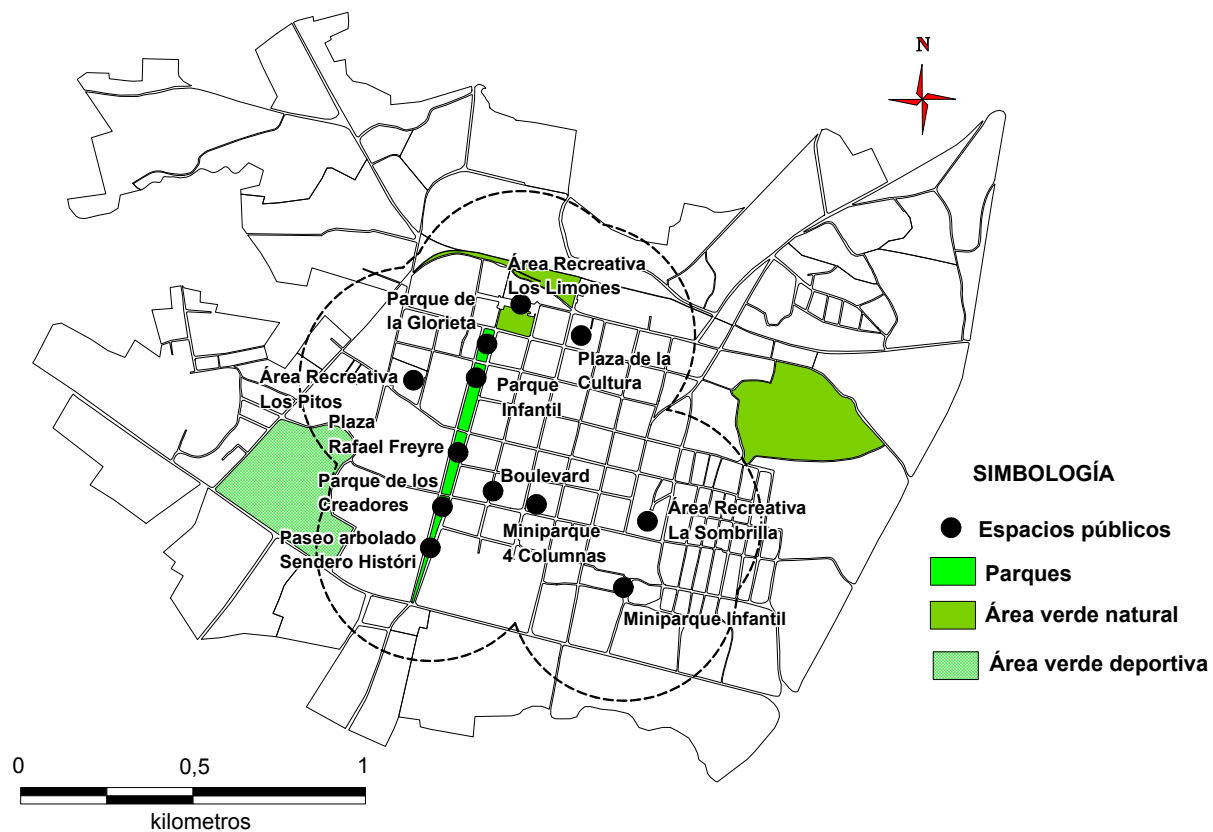


6.4.2 Área patrimonial del antiguo central Rafael Freyre.



6.5 PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

6.5.1 Asentamiento urbano Rafael Freyre



6.6 TABLAS DE INTERVENCIÓN URBANA

6.6.1 Estructura de la manzana y ocupación.

Rafael Freyre									
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de grandes instalaciones	Zona de producción	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica					
Tipo de manzana	Manzana semicerrada	Manzana semicerrada	Manzana abierta	Manzana abierta	Grandes manzanas abiertas	Grandes manzanas abiertas	Grandes manzanas abiertas	Grandes manzanas abiertas	no
Forma de la manzana	Cuadrada	Cuadrada	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	no
Dimensiones de las manzanas	100x 100 m	100x 100 m	0,5 has	0,5 – 5 has	10 has	6 – 8 has	5 has	10 has	no
Ocupación de la manzana	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	no	Hasta 67 %	Hasta 67 %	no	Hasta 67 %
Forma de la parcela	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Libre	Libre	Libre	no	Rectangular
Dimensiones máximas de las parcelas	10 x 15 m	10 x 15 m	Según proyecto	10 x 15 m	Según proyecto	Según proyecto	Según proyecto	no	10 x 15 m
Dimensiones mínimas de las parcelas	9 x 10 m	9 x 10 m		9 x 10 m					9 x 10 m
Ocupación máxima de la parcela	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	no	70 %

	FRAY BENITO		AGUADA DE PIEDRA				MELILLA	
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial periférica	Residencial		Zona de grandes instalaciones	Zona urbanizable de reserva	Residencial	
			edificios multifamiliares	periférica			edificios multifamiliares	periférica
Tipo de manzana	Manzana semicerrada	Manzana abierta	Manzana abierta	Manzana abierta	Grandes manzanas abiertas	no	Manzana abierta	Manzana abierta
Forma de la manzana	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	no	Irregular	Irregular
Dimensiones de las manzanas	0,4 has	0,6 – 6 has	0,3 – 0,6 has	2 – 9 has	0,5 – 1 ha	no	0,3 – 1 ha	1 – 10 has
Ocupación de la manzana	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %	Hasta 67 %
Forma de la parcela	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Libre	Libre	Rectangular	Rectangular
Dimensiones máximas de las parcelas	10 x 15 m	10 x 15 m	Según proyecto	10 x 15 m	Según proyecto	Según proyecto	Según proyecto	10 x 15 m
Dimensiones mínimas de las parcelas	9 x 10 m	9 x 10 m		9 x 10 m				9 x 10 m
Ocupación máxima de la parcela	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %

6.6.2 Uso del suelo.

Rafael Freyre									
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial intermedio	Residencial edificios multi-familiares	Residencial periférica	Zona de valor histórico cultural	Zona de grandes instalaciones	Zona de producción	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
Residencial	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Alojamiento	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Servicios básicos	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible
Comercio	Obligatorio	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible
Gastronomía	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible	Prohibido	Obligatorio	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Restringido
Religioso	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Administración	Obligatorio	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Restringido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Restringido
Esp. Públicos	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Prohibido	Restringido	Permisible
Áreas verdes	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Permisible	Preferente
Agric. Urbana	Prohibido	Prohibido	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido

	FRAY BENITO		AGUADA DE PIEDRA				MELILLA	
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial periférica	Residencial edificios multi-familiares	Residencial periférica	Zona de grandes instalaciones	Zona urbanizable de reserva	Residencial edificios multi-familiares	Residencial periférica
Residencial	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Alojamiento	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Prohibido
Servicios básicos	Restringido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Salud	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido	Prohibido	Permisible	Permisible	Restringido
Educación	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Comercio	Obligatorio	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Gastronomía	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido
Religioso	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alm. y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Administración	Obligatorio	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido
Militar y O. Público	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Esp. Públicos	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible
Áreas verdes	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente
Agric. Urbana	Prohibido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido	Restringido	Permisible

6.6.3 Categorías de uso para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Rafael Freyre								
	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de grandes instalaciones	Zona de producción	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica					
Doméstica individual	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Doméstica en tiras	Restringido	Preferente	Prohibido	Preferente	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Preferente
Doméstica de edificios multifamiliares	Preferente	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido
Doméstica de edificios altos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Civil pública	Obligatorio	Permitido	Permitido	Permitido	Preferente	Obligatorio	Preferente	Obligatorio	Preferente
Religiosa	Restringido	Permitido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Preferente	Obligatorio	Prohibido	Prohibido

	FRAY BENITO		AGUADA DE PIEDRA				MELILLA	
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial periférica	Residencial		Zona de grandes instalaciones	Zona urbanizable de reserva	Residencial	
			edificios multifamiliares	periférica			edificios multifamiliares	periférica
Doméstica individual	Restringido	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Doméstica en tiras	Restringido	Preferente	Prohibido	Preferente	Prohibido	Permitido	Prohibido	Preferente
Doméstica de edificios multifamiliares	Restringido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido
Doméstica de edificios altos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Civil pública	Obligatorio	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Preferente	Permitido	Permitido
Religiosa	Restringido	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido

6.6.4 Número máximo de niveles permitidos para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Rafael Freyre								
	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de grandes instalaciones	Zona de producción	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica					
Doméstica individual	3	3	no	3	no	3	no	no	3
Doméstica en tiras	3	3	no	2	no	3	no	no	3
Doméstica de edificios multifamiliares	8	5	6	no	no	4	no	no	6
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	4	2	3	2	2	4	2	1	2
Religiosa	1	1	no	1	1	no	no	no	1
Militar y Orden interior	2	1	no	1	1	2	1	no	1
Industrial	no	no	no	no	1	2	2	no	no

	FRAY BENITO		AGUADA DE PIEDRA				MELILLA	
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial periférica	Residencial		Zona de grandes instalaciones	Zona urbanizable de reserva	Residencial	
			edificios multifamiliares	periférica			edificios multifamiliares	periférica
Doméstica individual	3	3	no	3	no	no	no	3
Doméstica en tiras	2	2	no	2	no	3	no	2
Doméstica de edificios multifamiliares	5	no	5	no	no	5	5	no
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	2	2	3	2	2	3	3	2
Religiosa	1	1	no	1	no	1	no	1
Militar y Orden interior	1	1	no	1	1	1	no	1
Industrial	no	no	no	no	1	no	no	no

6.6.5 Alturas máximas permitidas para diferentes tipologías arquitectónicas.

Tipología arquitectónica	Rafael Freyre								
	Centro histórico	Residencial			Zona de valor histórico cultural	Zona de grandes instalaciones	Zona de producción	Zona de esp públicos y áreas verdes	Zona urbanizable de reserva
		intermedio	edificios multi-familiares	periférica					
Doméstica individual	9,30 m	9,30 m	no	9,30 m	no	9,30 m	no	no	9,30 m
Doméstica en tiras	9,30 m	9,30 m	no	6,20 m	no	9,30 m	no	no	9,30 m
Doméstica de edificios multifamiliares	25,7	15,50 m	18,60 m	no	no	12,40 m	no	no	18,60 m
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	16,0 m	8,0 m	12,00 m	8,0 m	8,0 m	16,00 m	8,0 m	4,0 m	8,0 m
Religiosa	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m	4,0 m	no	no	no	4,0 m
Militar y Orden interior	8,0 m	4,0 m	no	4,0 m	4,0 m	8,0 m	4,0 m	no	4,0 m
Industrial	no	no	no	no	4,0 m	8,0 m	8,0 m	no	no

	FRAY BENITO		AGUADA DE PIEDRA				MELILLA	
Tipología arquitectónica	Centro histórico	Residencial periférica	Residencial		Zona de grandes instalaciones	Zona urbanizable de reserva	Residencial	
			edificios multifamiliares	periférica			edificios multifamiliares	periférica
Doméstica individual	9,30 m	9,30 m	no	9,30 m	no	no	no	9,30 m
Doméstica en tiras	6,20 m	6,20 m	no	6,20 m	no	9,30 m	no	6,20 m
Doméstica de edificios multifamiliares	15,50 m	no	15,50 m	no	no	15,50 m	15,50 m	no
Doméstica de edificios altos	no	no	no	no	no	no	no	no
Civil pública	8,0 m	8,0 m	12,00 m	8,0 m	8,0 m	12,00 m	12,00 m	8,0 m
Religiosa	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m	no	4,0 m	no	4,0 m
Militar y Orden interior	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m	4,0 m	4,0 m	no	4,0 m
Industrial	no	no	no	no	4,00 m	no	no	no

6.7 TABLA DE USO PARA DIFERENTES TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

Usos	Tipología arquitectónica							
	Doméstica				Civil pública	Religiosa	Militar y Orden Público	Industrial
	Viviendas individuales	Viviendas en tiras	Edificios multifamiliares	Edificios altos				
Residencial	Preferente	Preferente	Preferente	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicios básicos	Restringido	Restringido	Permisible *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alojamiento	Permisible	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Comercio	Restringido	Restringido	Preferente *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Restringido	Restringido	Preferente *	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Salud	Restringido	Restringido	Restringido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Educación	Restringido	Restringido	Restringido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Deporte	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Recreación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Cultura	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Preferente	Permitido	Prohibido	Prohibido
Religioso	Restringido	Restringido	Prohibido	no	Restringido **	Preferente	Prohibido	Prohibido
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Preferente
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Prohibido	Preferente
Militar y Orden interior	Restringido	Restringido	Prohibido	no	Restringido **	Prohibido	Preferente	Prohibido

* en planta baja

** con adaptaciones

6.8 TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

Tipología 1: Grandes manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones.

Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes.



Tipología 2: Manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sea regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada a edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar.

Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.



Tipología 4: Manzanas semicerradas

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.

**Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas**

Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:

- Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

- Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

- Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



6.9 TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

6.9.1 Tipología doméstica.



De viviendas individuales



De viviendas en tiras



De edificios multifamiliares

6.9.2 Tipología civil pública.



Escuela FORMATUR



Hospital Mario Muñoz

6.9.3 Religiosa.



Iglesia Católica

6.9.4 Industrial.



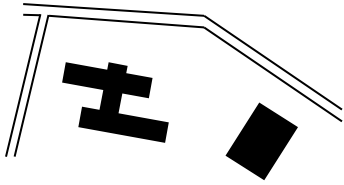
Planta de asfalto



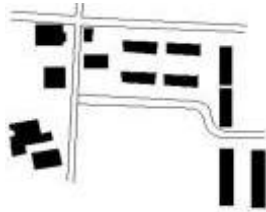
Almacenes UNECA

6.10 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

6.10.1 Grandes manzanas abiertas.



6.10.2 Manzanas abiertas.



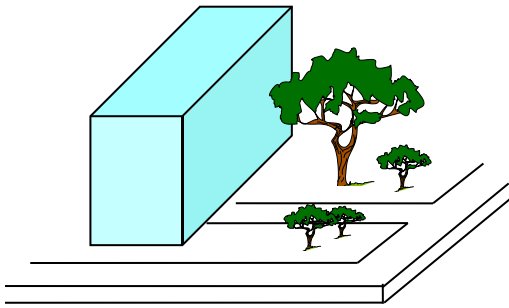
6.10.3 Manzana semicerrada.



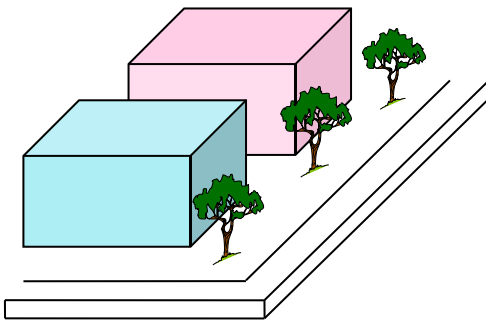
6.10.4 Manzana irregular.



6.11 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.



Franja de jardín



Alineación de fachadas

6.12 MORFOLOGÍA URBANA.

6.12.1 Cercados y jardines.



Cercado y jardinería en vivienda



Cercado en instalación

6.12.2 Portales y balcones.



Medio portal



Portal en L en 2da planta



Portal corrido en 2da planta



Balcones en edificios multifamiliares

6.12.3 Desniveles y escaleras.



Solución de desniveles



Solución de escaleras

6.12.4 Mobiliario urbano.



Escultura ambiental



Cabinas telefónicas



Fuente

6.12.5 Carteles, señalizaciones y gráfica urbana.



Carteles



Señalización del transito



Gráfica urbana

6.12.6 Solución a barreras arquitectónicas.



Construcción de rampas

6.13 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

- **Tipología constructiva I**

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



- **Tipología constructiva II**

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



- **Tipología constructiva III**

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



- **Tipología constructiva IV**

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



6.14 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.



Plaza Rafael Freyre



Boulevard



Plaza de la Cultura



Parque de la Glorieta



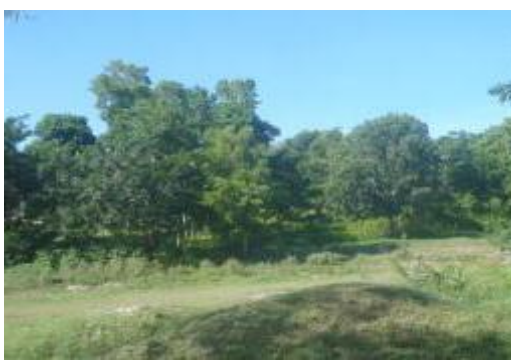
Parque infantil



Espacio abierto natural



Áreas deportivas



Áreas verdes naturales

6.15 VÍAS PÚBLICAS.



Calle 15



Calle 6



Calle 17 salida a Fray Benito



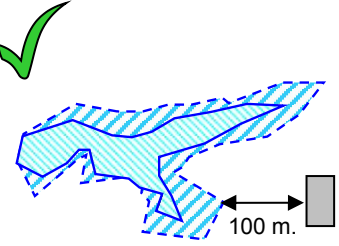
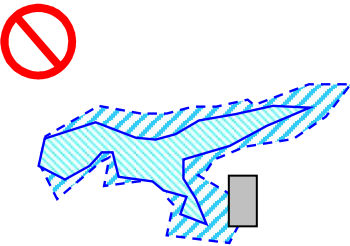
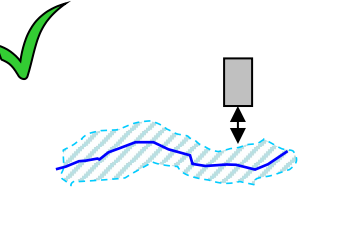
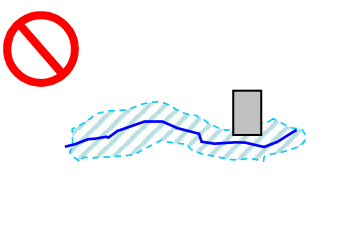
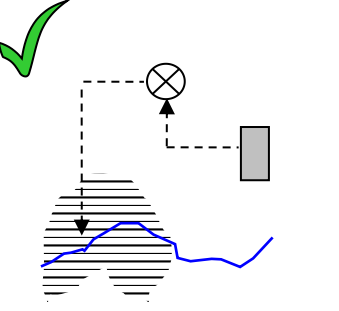
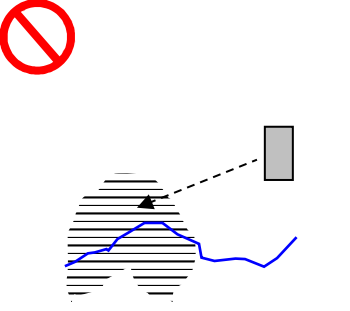
Calle 3

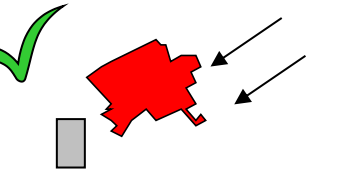
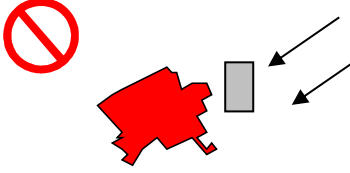
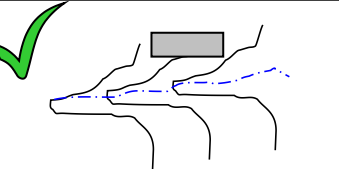
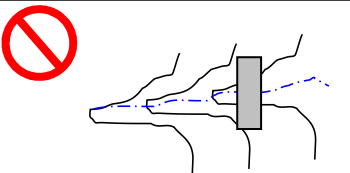
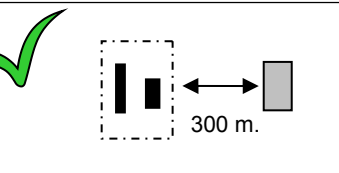
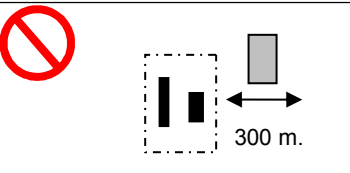
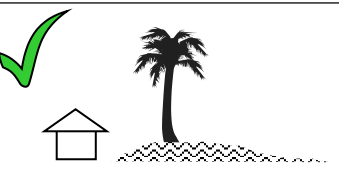
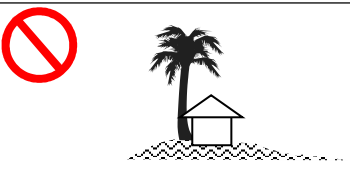
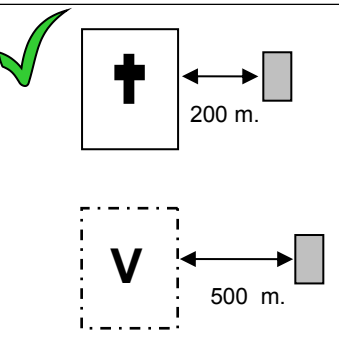
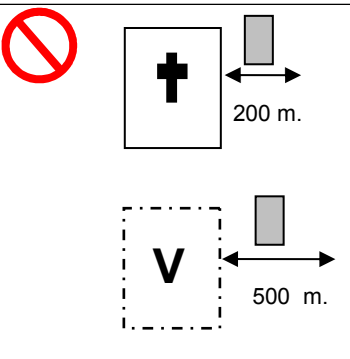


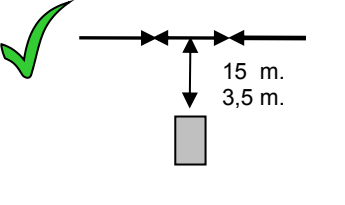
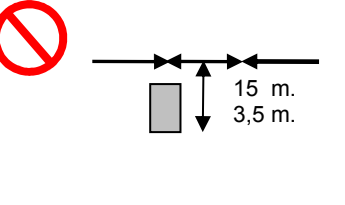
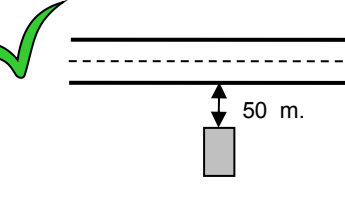
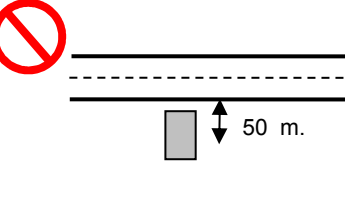
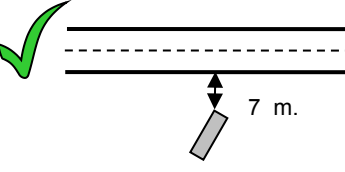
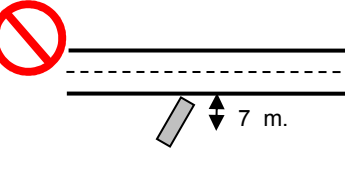
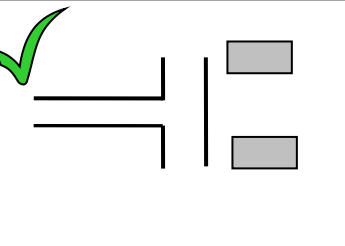
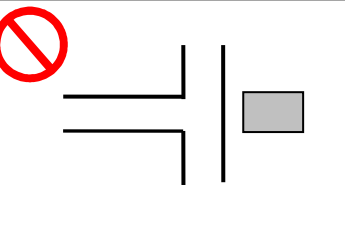
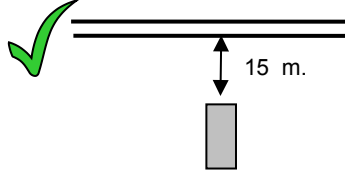
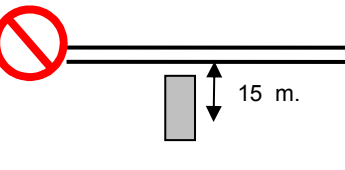
Intersección calle 17 y carretera Holguín - Guardalavaca

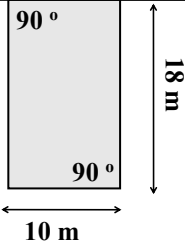
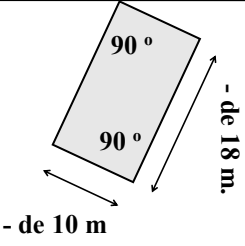
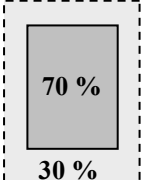
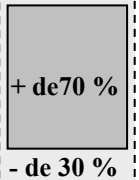
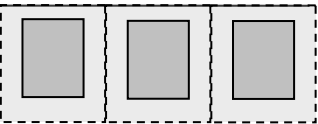
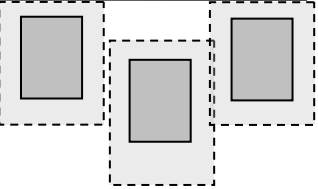


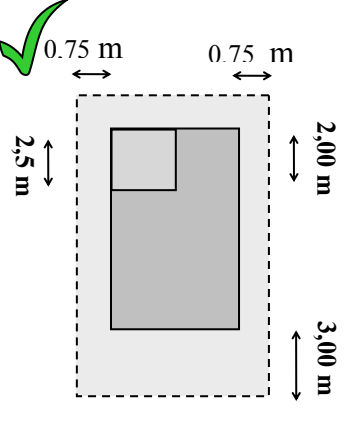
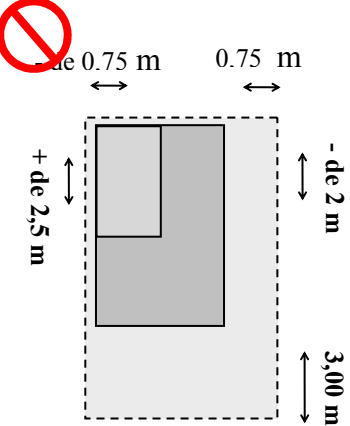
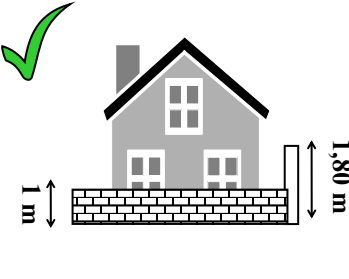
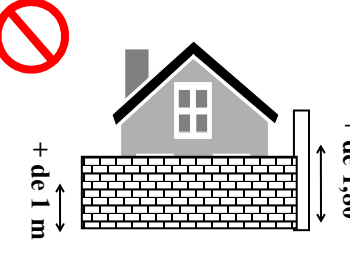
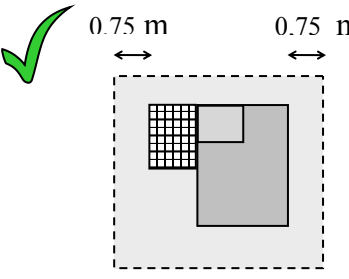
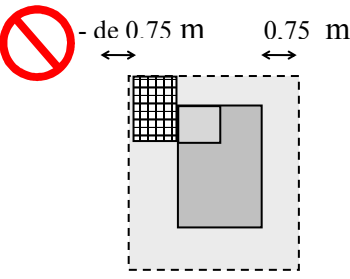
6.16 RESUMEN REGULACIONES GRÁFICAS.

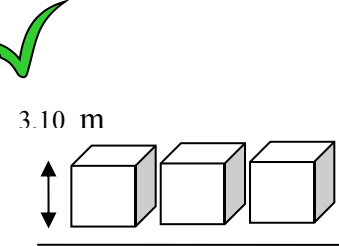
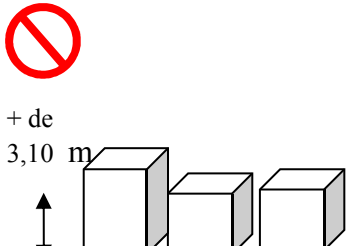
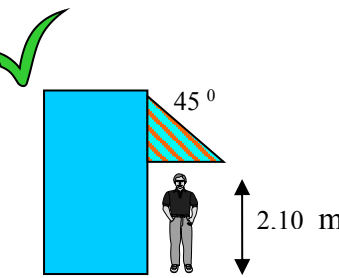
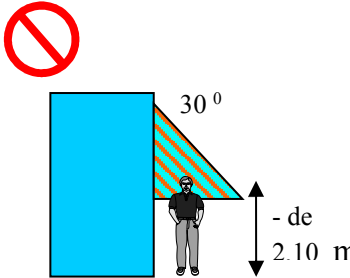
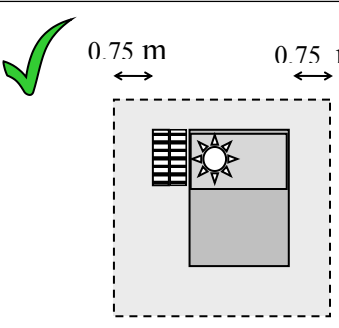
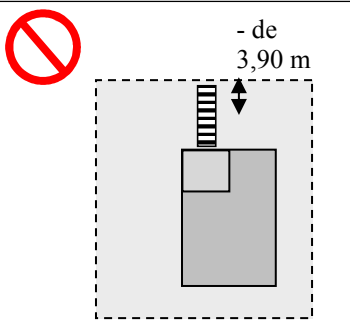
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentre a una distancia mayor de 100 m del área de máxima de inundación de los embalses existentes.		
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.		
No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los ríos y arroyos. No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.		

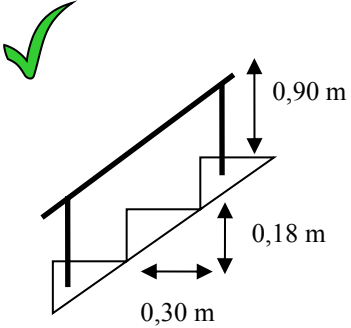
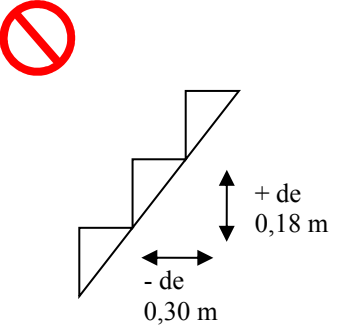
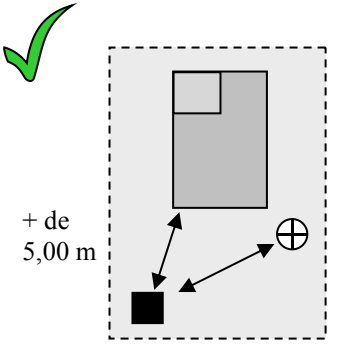
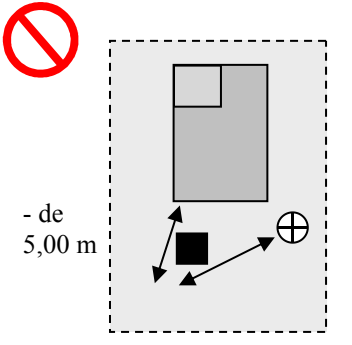
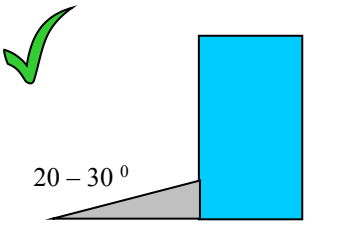
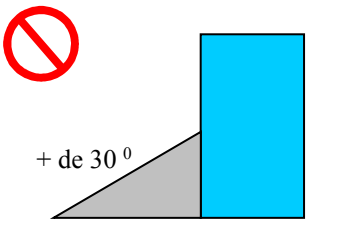
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.		
Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.		
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de un radio de protección de 300 m a las cochiqueras rústicas.		
Se permite la construcción de ranchones y otras instalaciones ligeras en la zona de playa siempre que se ubiquen fuera de la duna de arena.		
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 200 m a partir de los muros que delimitan el cementerio. Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.		

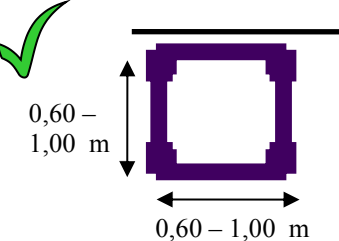
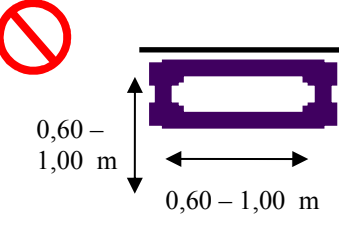
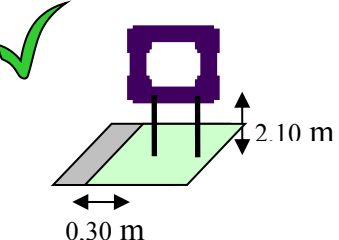
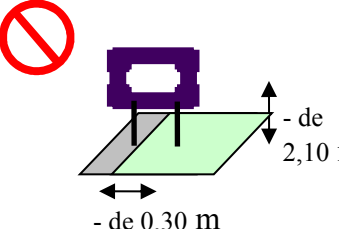
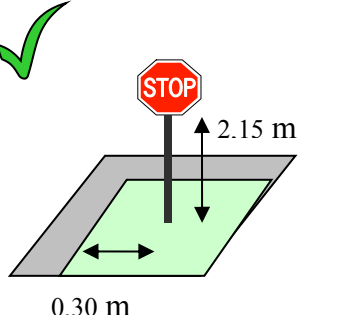
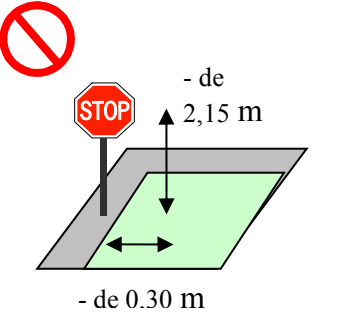
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje: 110 Kv: 15,0 m 33 Kv y 13 Kv: 3,50 m		
Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.		
Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.		
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.		
Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen a una distancia mayor de 15 m a ambos lados de las vías férreas.		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales será perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente. La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10 m X 18 m o menor en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.	✓ 	✗ 
Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.	✓ 	✗ 
Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.	✓ 	✗ 

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
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 Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.		
En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.		
Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
El alto del puntal en primera planta será hasta 3,10 m. en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada		
Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 60° con relación a la pared.		
Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y será construidas de materiales incombustibles. En las escaleras de acceso a segundo nivel, la contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.		
Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m aguas arriba de una letrina. Si se decide construir una letrina, la misma deberá estar situada a no menos de 5,00 m del fondo de la vivienda o aguas abajo del pozo para el abasto de agua.		
Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas debe tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m		
Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación debe estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.		
Las señalizaciones del tránsito debe ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal. Las instalaciones de señales de tránsito en zonas urbanas debe tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.		

CAPÍTULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

MICROLOCALIZACIÓN. Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

LICENCIA DE OBRA. Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contemple las regulaciones establecidas en el Certificado de Microlocalización.

CERTIFICADO DE UTILIZABLE. Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requerimientos para su inscripción en los registros correspondientes.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

AUTORIZACIÓN DE OBRA. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

CERTIFICADO DE HABITABLE. Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra, ha sido terminada, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

RENOVACIÓN. Transformación planificada del medio urbanizado.

REANIMACIÓN. Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

REFUNCIONALIZACIÓN. Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN. Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

NUEVA URBANIZACIÓN. Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS.

CONSERVACIÓN. Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

REMODELACIÓN. Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

REHABILITACIÓN. Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

CONSERVACIÓN. Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.

ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN. Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

REHABILITACIÓN. Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

REPOSICIÓN. Sustitución de una edificación por otra de una tipología diferente aprovechando o no parte de la estructura existente de la edificación actual.

NUEVA CONSTRUCCIÓN. Obra nueva, nueva edificación.

AMPLIACIÓN. Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.

UNIFICACIÓN. Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.

DIVISIÓN (desglose). Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, amén de las habitabilidades requeridas.

DEMOLICIÓN. Eliminación física, parcial o total de una edificación.

BIBLIOGRAFÍA.

CITMA Delegación de Holguín Sistema provincial de áreas protegidas de la provincia de Holguín.

Dirección Municipal de Planificación Física Cacocum Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Cacocum 2014

Dirección Municipal de Planificación Física Holguín Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Holguín 2010

Gaceta Oficial Decreto Ley 212
Gestión de la zona costera La Habana
Cuba 2000

Gaceta Oficial Decreto Ley 322
Modificativo de la Ley General de la
Vivienda La Habana Cuba 2014

Gaceta Oficial Resolución 54 / 14
Procedimientos para cumplir las
funciones que se traspasan a las
Direcciones Municipales y Provinciales
de Planificación Física La Habana
Cuba 2014.

Instituto de Planificación Física.
Normas para el mejor funcionamiento
de los asentamientos urbanos y
rurales IPF, La Habana Cuba 2014

Menéndez-Cuesta González Ibis María.
Regulaciones para el Ordenamiento
Territorial y el Urbanismo Instrucción
Metodológica. Dpto. Urbanismo IPF, La
Habana Cuba 2013

ANEXOS.

LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos
destinados a la conservación,
mantenimiento y reparación de
edificaciones, mediante las cuales se
pueden resolver acciones constructivas
de poca complejidad sin necesidad de
permiso oficial, ni dictamen de
especialistas, salvo en ocasión de la
tramitación establecida por la Comisión
Provincial de Monumentos, los que se
refieren a continuación:

a) Estucar, azulejar o enchapar
paredes interiores y mesetas
existentes.

- b) Reparación o sustitución de
recubrimientos de montero o
enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de
enchapes de paredes, muros,
pretilos y antepechos, siempre
que sean utilizados materiales
iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en
elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial
del recubrimiento del acero de
refuerzo de hormigones, cuando
éste no implique otras
modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de
paredes divisorias interiores,
siempre que se use para ello un
material igual al existente u otro
similar.
- g) Sustitución parcial o reparación
de cubiertas de tejas o de papel
techo con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura
del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios,
lavaderos, fregaderos, mesetas
de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las
tuberías del drenaje pluvial,
cuando sean expuestas o estén
en áreas exteriores.
- k) Eliminación de filtraciones,
tupiciones o salideros, siempre
que la afectación causada o la
que pueda provocar la reparación
no haya afectado un elemento
estructural.
- l) Sustitución de tanques de agua
del mismo material u otro más
ligero y de igual o menor
capacidad, sin modificación de las
instalaciones hidráulicas, ni de los
elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de fosas, cisternas y
tanques de agua, cuando para
ella no sea necesario modificar el

- acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
 - o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.
 - p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
 - q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
 - r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
 - s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
 - t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.
 - u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
 - v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.
 - w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.
 - x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
 - y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
 - z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.

LISTADO DE EDIFICACIONES BAJO PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Dirección	Tipología Arquitectónica	Uso	Grado de Protección
Calle 1 # 73 / 4 - A y 8 Rafael Freyre	Civil Pública	Vivienda	II
Calle 3 # 82 / 2 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 80 / 2 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 72 / 2 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 70 / 2 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 68 / 2 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 69 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 67 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 65 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 63 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 61 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 59 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 57 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 55 / 4 - A y 6 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 53 / 6 y 8 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 3 # 51 - A / 6 y 8 Rafael Freyre	Religiosa	Iglesia	I
Calle 5 # 80 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 78 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 76 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 74 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 72 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 70 / 2 y 4 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 68 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 66 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 64 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 62 / 4 y 4 - A Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 61 / 6 y 8 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 59 / 6 y 8 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 56 / 6 y 8 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 5 # 54 / 6 y 8 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 2 # 13 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	II
Calle 2 # 15 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 2 # 17 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 2 # 19 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 2 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 4 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 5 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	III
Calle 4 # 6 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 8 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 9 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 4 # 10 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I

Dirección	Tipología Arquitectónica	Uso	Grado de Protección
Calle 6 # 22 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 6 # 23 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 6 # 24 / 3 y 5 Rafael Freyre	Civil Pública	Óptica	I
Calle 6 # 25 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 6 # 26 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 8 # 9 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 8 # 10 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 8 # 13 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 8 # 15 / 3 y 5 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle 8 # 2 / 1 y 3 Rafael Freyre	Civil Pública	Aulas	I
Calle 8 # 5 / 1 y 3 Rafael Freyre	Domestica individual	Alojamiento	I
Calle 8 # 7 / 1 y 3 Rafael Freyre	Domestica individual	Vivienda	I
Calle # 7 / 1 y 3 Fray Benito	Religiosa	Iglesia	I
Calle # 88 / 1 y 3 Fray Benito	Religiosa	Logia	I

DECRETO 272: DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas

aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPITULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la multa y otras medidas aplicables.

Artículo 4:

1) Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2) Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

- obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- decomiso de los medios y recursos utilizados;
- retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable Utilizable o Autorización de Construcción o de Obra;
- resarcir los daños ocasionados;
- pérdida de lo construido; y
- demolición.

CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCION I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 5: Se considera contravenciones de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) a las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las Regulaciones Urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Autorización de construcción de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el

caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCION II: De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la aprobación de Uso de Suelo:

- 1) Sin titulo de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 8000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
- 2) Con titulo de propiedad del terreno o azotea u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado.
- 3) termine cualquier tipo de construcción, 5000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- 4) inicie cualquier tipo de construcción, 4000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCION III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

- 1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine una o mas viviendas, 1000 y 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, tendrá la obligación de obtener tal Certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCION IV: De la Autorización de Construcción o de Obra.

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, Kioscos, tarimas u otros elementos similares 500 pesos y 2500 pesos, y la

- obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una Avenida o zona declarada como Monumento Nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400 pesos, y 2000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios Multifamiliares, 200 pesos y 1000 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y

- construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;
- h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12. Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPITULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPITULO ANTERIOR

Artículo 13. También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1000 pesos, y paralizar la

- obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control del autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
 - c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
 - d) incumplida una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
 - e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
 - f) se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500

pesos y 1000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido y;

- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no a tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se precederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPITULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

- a) los Inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le compete;
- b) los Inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete.

CAPITULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES

SECCION I: Procedimiento para imponer las medidas.

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

SECCION II: De los Recursos.

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles

siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

Artículo 25: La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

CAPITULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS.

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del Municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad

de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliera la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los Organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén

inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de Mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición será 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: Será de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de Diciembre de 1987, y en

particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

CUARTA: Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No. 21 de 28 de Febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123 del 29 de Marzo de 1984. De las infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades, el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto No. 201 de 13 de Junio de 1995. De las infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de la Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

REGULACIONES SOBRE ANUNCIOS, CARTELES, VALLAS, SEÑALIZACIONES Y ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN Y ORNAMENTACIÓN.

Artículo 1: Las presentes regulaciones establecen las disposiciones reglamentarias requeridas a los efectos de la localización, emplazamiento, colocación, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, señalizaciones e identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación; en los espacios públicos urbanos, de conformidad con la legislación vigente en tal sentido.

Artículo 2: A los efectos de estas regulaciones se establecen los siguientes términos y definiciones:

- a) Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para estos en cada caso los soportes que les sean apropiados.
- b) Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.
- c) Vía Pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde la misma.
- d) Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.
- e) Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótem, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.

- f) Gráfica urbana: se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.
- 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.

Artículo 3: En virtud de las presentes regulaciones, se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros tanto de carácter provisional y temporal como permanentes:

- a) En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de los mismos; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.
- b) El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados los mismos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de Ciudad, establecidas en las regulaciones Urbanísticas vigentes.
- d) Para 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, solicitar el permiso correspondiente.
- 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 debe mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento si fuere el caso; actualizados sus anuncios y provistos siempre de imagen salvo autorización expresa temporal.
- h) Los elementos para anunciar en los espacios públicos urbanos, podrán colocarse conforme a las siguientes reglas fundamentales, salvo las limitaciones que en su caso sean procedentes y que aparecen en estas regulaciones:
- En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.
 - En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a las mismas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.
 -En azoteas o terrazas descubiertas
 -En envallados transitorios o provisionales
 -En elementos del mobiliario urbano.
 -En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
 -En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
 -En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.
- i) Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:
-Estarán redactados en forma breve y en idioma español, con sujeción a las reglas ortográficas y gramaticales
 -No podrán emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de nombres propios de productos o marcas extranjeras debidamente registradas en el país, que el mensaje tenga carácter de salutación o bienvenida para extranjeros, o que se coloque con fines informativos para el turismo internacional.
 - En la escritura podrán utilizarse letras técnicas, cursivas o de otro tipo, pero perfectamente legibles y con calidad requerida incluyendo sus dimensiones, uso del color y tonalidades.
- j) Toda persona o entidad que desee anunciar un producto o servicio, o difundir mensajes o ideas en los espacios públicos, en cualquier medio y soporte, no podrá con tal publicidad infringir los principios y normas establecidos por la legislación vigente, negar o lesionar los intereses socio- económicos nacionales o menoscabar la identidad histórica y cultural del país; ni utilizar los símbolos patrios, sus próceres y autoridades oficiales, ni tampoco atentar contra la dignidad de las personas especialmente la de la mujer y la infancia. no apelará de manera directa al consumo de productos y servicios, pero podrá dar a conocer la correspondiente imagen de identidad y la de sus marcas registradas.
- k) Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos:
- Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
 - Las técnicas apropiadas sobre la iluminación propia y la iluminación ornamental y artística, de manera de no producir deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, laces luminosos, sombras, tipo, color, combinaciones u otras causas; así como

también por la frecuencia y ocasión del uso parcial o total del sistema instalado y de su capacidad tecnológica integral, lo cual podrá restringirse con condicionales específicas si fuese procedente.

- Las normativas correspondientes respecto a los posibles sobreconsumos y excesos de cargas, debidamente regulados en su caso.
- El horario de encendido establecido especialmente, dentro del lapso general comprendido entre el anoecer y el amanecer, el cual podrá regularse en determinados casos hasta medianoche.

Artículo 4: La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

Artículo 5: Además se tendrá en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo 6: Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, deberá estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

Artículo 7: Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el Artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en

cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

Artículo 8: En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán 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 m²).

Artículo 9: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios; o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

Artículo 10: Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, debe atenerse a lo siguiente:

- a) Sus dimensiones estarán comprendidas en un rango entre 0,50 m a 1,00 m de largo y de 0,30 a 0,50 m de ancho.
- b) La información comprenderá fundamentalmente texto, prevaleciendo este por sobre cualquier imagen gráfica.
- c) Perderán su vigencia y debe ser retirados a partir del momento en que la

persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

Artículo 11: En las zonas de los asentamientos urbanos que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocarán en dicha área, a una altura máxima de 2,50 m. no podrán sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tendrán ninguna proyección hacia la vía pública. En las zonas y edificaciones de alto valor arquitectónico y urbanístico, dichos elementos debe ser autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un apropiado basamento.

Artículo 12: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones, muretes y cercados exteriores, tanto con soporte como solo con las letras y símbolos elaborados y conformados al efecto; ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 13: En virtud de lo dispuesto en el Artículo anterior, se cumplirán a tales efectos las siguientes condicionales:

a) En el caso de los adosados a los paramentos.

1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones

2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.
 3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0,25 m², 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 m²).
 5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0,05 m) de espesor máximo.
 6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos casos estarán sujetos a aprobaciones especiales.
- b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:
1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3,00 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9,00 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20 - 1,50 m. a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.
 2. Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (2,00 m²).
 3. El punto más bajo por encima de la calzada será de 3,00 m sobre la rasante del pavimento.
 4. Asimismo, cuando la proyección del anuncio sea solamente sobre el área de

la acera y parterre si lo hubiere, el punto más bajo del mismo no será inferior a 3,00 m y el punto más saliente quedará a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

Artículo 14: Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas y sombrillas; así como también paramentos de unidades de comercio, gastronomía y servicios solo en los establecimientos de carácter local; siempre que los textos e imágenes en todos los objetos mencionados cubran únicamente hasta la tercera parte de la superficie que se estime como soporte del rotulado.

Artículo 15: Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando prohibida su instalación en otras clases de cubiertas o techos de edificaciones que no sean de azotea o terraza descubierta y en particular si son lumínicos. En tal caso se respetarán las siguientes restricciones fundamentales:

- a) Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos y aleros.
- b) No podrá interrumpir o interferir la libre circulación de personas, ni tampoco las facilidades de mantenimiento y funcionamiento de objetos de obra y equipamiento, o estructuras de tanques para el agua, casetas de ascensores y de escaleras, instalaciones, acometidas y tendidos hidrosanitarios, eléctricos y telefónicos, antenas y otros similares.
- c) Dejará un espacio libre no menor de 2,00 m. entre su borde inferior

y la superficie de la azotea o terraza.

- d) Estará instalado en una estructura debidamente calculada para soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.
- e) El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio Artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su caso de los cincuenta metros cuadrados (50,00 m²).

Artículo 16: Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro del mismo cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

Artículo 17: Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5,00 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado (1,00 m²) de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

Artículo 18: Los anuncios de gran porte estarán reservados además de las azoteas y paredones, para los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también para las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su

importancia y connotación, se registrarán esencialmente por las siguientes restricciones:

- a) En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.
- b) En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3,00 m a 5,00 m del contén o cuneta de las mismas.
- c) Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas será 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 m²).

Artículo 19: Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones,

independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

Artículo 20: La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

- a) Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.
- b) Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del mobiliario urbano; en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.
- c) Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.
- d) Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal será de 3,00 m, mientras que sobre cualesquier tipo de calzada de las vías respetarán un galibo mínimo de 4,50 m.

Artículo 21: A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establece lo siguiente:

- a) Solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterias viales principales, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.
- b) Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a

las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 22: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de uso de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

uso de suelo, cambio de imagen y otras.

Artículo 23: Se conciliará mensualmente con las Direcciones Municipales de Finanzas, las autorizaciones entregadas a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Artículo 24: Para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de 15 días naturales, lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de

Artículo 25: Para la solicitud de autorización se debe 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
RAFAEL FREYRE HOLGUÍN**

**REGULACIONES PARA EL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO**

¿QUÉ SON LAS REGULACIONES?

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas cuyos fines fundamentales son los de orientar correctamente la acción constructiva estatal o ciudadana.

¿DÓNDE Y PARA QUÉ SE APLICAN?

Las regulaciones territoriales se aplican al suelo no urbanizable del municipio para preservar sus valores del proceso de urbanización (valor agrícola, ambiental, paisajístico o recursos naturales).

Las regulaciones urbanas se aplican a los asentamientos urbanos y rurales para dirigir adecuadamente el proceso de urbanización.

¿CON QUÉ OBJETIVO SE APLICAN?

1. Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales en los asentamientos.
2. Garantizar un estricto control del uso del suelo
3. Reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas.

¿QUÉ SE REGULA?

En los suelos no urbanizables, urbanizables y urbanizados:

- La organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos. (presas, ríos, arroyos)
- La organización y ejecución de obras en frentes marítimos. (costas, manglares)
- La protección de las aguas de la contaminación ambiental.
- La protección del aire de la contaminación ambiental.
- La organización del territorio contra los procesos nocivos. (ciclones, terremotos, penetraciones del mar)
- Las áreas verdes.
- La protección del suelo en cuanto a erosión e inundación.
- El uso del suelo. (cultivos, pastos, bosques)
- Las áreas protegidas
- La protección de recursos agropecuarios.
- Los territorios de interés turístico y paisajístico.
- Los cementerios y vertederos
- La infraestructura (vías automotor, férreas, líneas eléctricas).
- La protección y preservación patrimonial

En los suelos urbanizables y urbanizados se regula además:

- La ocupación de la manzana y las parcelas.
- La alineación de las parcelas y las edificaciones.
- La disposición de las edificaciones en las parcelas.
- El cercado de la parcela
- Las alturas de las edificaciones.

- Las tipologías constructivas que se admiten
- Los materiales de construcción a emplear.
- Los tipos de cubiertas para las edificaciones.
- Ubicación y características de las escaleras
- La construcción de garajes.
- Las condicionales para suprimir las barreras arquitectónicas.
- El uso del suelo urbano
- La imagen urbana y arquitectónica que se desea lograr.
- La construcción de vías y aceras
- Las intervenciones constructivas a escala urbana y arquitectónicas
- Las acciones constructivas a realizar.
- Los carteles, las señalizaciones y la gráfica urbana.
- El mobiliario urbano

¿CÓMO SE DEFINEN LAS REGULACIONES PARA QUE LA POBLACIÓN PUEDA REALIZAR UNA ACCIÓN CONSTRUCTIVA POR ESFUERZO PROPIO?

Las regulaciones territoriales y urbanas se definen mediante la emisión del Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanas a solicitud de las personas naturales en la Dirección Municipal de Planificación Física los días de atención a la población.

Con este certificado, el arquitecto de la comunidad procede a la confección del proyecto técnico – ejecutivo.

¿QUÉ SE DEFINE EN LAS REGULACIONES?

Las Regulaciones Territoriales y Urbanas no tienen un carácter prohibitivo (salvo algunas excepciones necesarias). En ellas se expresa:

- Qué acciones constructivas pueden hacerse.
- Dónde pueden hacerse.
- Cómo pueden hacerse.

REGULACIONES DE CARÁCTER OBLIGATORIO

Definen la obligatoriedad para los propietarios de edificaciones de:

En viviendas unifamiliares:

- Ajustar la cerca frontal del jardín a la alineación predominante en la manzana.
- Ajustar las nuevas edificaciones o reposiciones a la alineación predominante en la manzana
- Cercar la parcela ajustándose a los límites de propiedad
- Acogerse a las dimensiones permisibles para los cercados
- Utilizar los materiales autorizados para los cercados.
- Mantener una franja de jardín
- Preservar los pasillos laterales de la edificación de elementos como lavaderos, tanques de agua etc. si reducen el ancho mínimo establecido.
- Mantener la línea de fachada predominante libre de cuerpos avanzados como garajes, quioscos, escaleras u otros.
- Dar tratamiento de repello y pintura a las fachadas que den hacia las vías.
- Usar colores claros para la pintura de las fachadas.
- Ajustarse al puntal predominante en la manzana,
- Preservar una franja para el portal.
- Colocar pasamanos en las escaleras
- Ubicar los tanques de agua en la parte trasera del techo.
- Ubicar las tuberías en las fachadas que no den a las vías

- Reponer las vías y aceras dañadas con materiales de igual resistencia

En edificios multifamiliares:

- Mantener libre de cercados las áreas comunes.
- Mantener la pintura de la fachada usada en la edificación.
- Preservar el balcón

REGULACIONES DE CARÁCTER PERMISIVO

Definen la posibilidad para realizar diferentes acciones constructivas

En viviendas unifamiliares:

- Construir por esfuerzo propio hasta el 3er piso siempre que las condiciones estructurales de la vivienda lo permita.
- Ampliar, dividir o unificar viviendas siempre que se cumplan los requisitos establecidos.
- Reponer la vivienda por una de mejor tipología constructiva.
- Construir cisternas o fosas en la franja de jardín siempre que queden encubiertas.
- Construir garajes en los pasillos laterales cuando el ancho del pasillo lo permita y siempre a partir de la línea de fachada de la edificación.

En edificios multifamiliares:

- Cercar la franja de jardín con arbustos de jardinería adecuadamente tratados.
- Cambiar la carpintería siempre que ocupe los espacios completamente y el diseño se integre al resto de la carpintería de la edificación.
- Construir garajes colectivos y para autos ligeros en áreas libres.

REGULACIONES DE CARÁCTER PROHIBITIVO

- Construir ventanas con vistas rectas a otras de una vivienda colindante si están muy cerca
- En edificios multifamiliares realizar acciones constructivas que afecten los apartamentos colindantes.
- Dividir apartamentos en edificios multifamiliares
- Arrojar escombros o almacenar materiales de construcción en las aceras, vías o paredes medianeras.
- Pintar carteles directamente en las paredes.
- Modificar viviendas con valor patrimonial

NOTA ACLARATORIA

Las acciones de conservación de las viviendas que no modifiquen su fachada o no produzcan cambios en su estructura, no requerirán de autorizaciones para su ejecución.