

REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO ANTILLA



DPPF
Dirección
Provincial
de Planificación Física



NAU
NUEVA AGENDA
URBANA CUBANA



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Yarelis Guilarte Terrero
Lic. Mercedes Martínez Rodríguez.

REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada.

DISEÑO:

Téc. Jonathan Gallardo Quesada.

Arq. Isidoro Lores García.

ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.
Dirección provincial de planificación Física.
Dirección municipal de planificación física.
Arquitectos de la comunidad.
Centro Provincial de Monumentos y Sitios Históricos.
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.
Universidad de Holguín.





Índice

I. Introducción	4
II. Antecedentes históricos y evolución del Municipio Antilla	5
III. Determinaciones del Plan	12
Capítulo 1. Descripción del asentamiento urbano de Antilla	17
Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones	26
Capítulo 3. Regulaciones generales de intervención urbana	32
Capítulo 4. Regulaciones específicas de intervención urbana	79
Capítulo 5. Regulaciones de Procedimientos.....	108
Capítulo 6. Mapas y estructura de manzanas.....	124
Capítulo 7. Glosario de términos	152
Anexos.....	177

I. INTRODUCCIÓN

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

Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida de los planes generales de ordenamiento urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y

preservación físico - espacial del territorio.

Con el objetivo de disponer para la ciudad de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO ANTILLA instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la ciudad.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones.

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL MUNICIPIO ANTILLA



El territorio del actual municipio de Antilla tiene una larga e interesante historia, Situado en las márgenes de la gigantesca Bahía de Nipe, la mayor Bahía de bolsa cerrada del país y la Bahía Banes su historia queda entonces vinculada a estos dos accidentes geográficos

Los orígenes de la comunidad data de fecha terminada la guerra de 1895, entre los años 1898-99. Los ciudadanos Franceses Don Hipólito y Alfredo Dumois residentes en puerto Plata Republica Dominicana, vinieron a

Cuba y Adquirieron terrenos en Banes y zonas limítrofes para la plantación de frutales (Piña, guineos, naranjas), siendo Don Hipólito el que adquirió por compra venta de manos de Catalina Hastings la Parcela Punta Corojal (Primer Nombre con que se denomino Antilla), calculado a vista un área de ocho caballerías, pagadas a un peso por caballería. █

Convertida Antilla en término municipal, el 21 de Enero de 1925 se señalaba en los límites diez barrios, los que correspondían: Canalito, Deleite, Bijarú, San Jerónimo, Tacajo Viejo, Cortadera, Los Novillos, Sao de los Hidalgo y Los Barrios Este y Oeste de la Cabecera. La población referida a partir de 1907 es de 5172 habitantes, en la década del treinta con 19 899 habitantes distribuidos en sus diez barrios, siendo San Jerónimo el de mayor población, incluyendo más que los dos urbanos y llegando a alcanzar 32 572 en el censo de 1953.

1

Esta distribución de población y asentamientos se distribuían en 1084.00 km².

La trama urbana de la actual cabecera municipal diseño entre 1905 y 1908 y se mantuvo inalterable hasta la primera mitad de la década de los años 60 del pasado Siglo, donde inicio un proceso constructivo asociado a las afectaciones del Ciclón Flora; en el que se ejecutaron un conjunto de nuevas edificaciones en espacios libre intercalado que existían de este trazado original y ampliándose a las zonas contiguas de esta urbanización existente. Con el inicio de este proceso constructivo se rompieron los esquemas urbanísticos propuestos hasta ese momento en el asentamiento Urbano, se incluyeron dentro de las urbanizaciones existente módulos de edificaciones que no armonizaban con las arquitectura existente, la necesidad de utilización del uso del suelo en interés de la demanda creciente rompieron desordenadamente el diseño urbano que se proponía anteriormente.

Corría el año 1901 cuando Federico Belet Birón, administrador que tenían los Dumois en su finca La Chiva, recibió órdenes de proceder a trazar el

contorno de los terrenos que había cedido Hipólito a The Cuba R. R. Co. a fin de que instalaran la estación de ferrocarril y construyeran un pueblo cercano a la Bahía de Nipe.



El ferrocarril está indisolublemente ligado a la génesis de Antilla.



Esta bahía está situada en la costa atlántica de la isla de Cuba, frente al archipiélago de Las Bahamas. Pertenece a la provincia de Holguín y constituye la bahía más extensa y protegida de toda la zona, lo que ha sido aprovechado para instalar diversas ciudades portuarias, de

profundas ensenadas y estrechas canales abiertas al océano Atlántico. Al norte de la bahía de Nipe se abre la de Banes, y al este las de Levisa, Carbónico y Sagua de Tánamo. En la propia bahía desembocan los ríos Nipe y Mayarí y se alternan áreas pantanosas y manglares con zonas de bosque costero, herbazales y plantaciones de caña de azúcar y tabaco. Las principales ciudades costeras son las de Guatemala y Antilla, y, hacia el interior, Mayarí. En sus proximidades hay importantes yacimientos de níquel y cobalto. Esta bahía fue descubierta en 1492, durante el primer viaje de Cristóbal Colón.

El municipio de Antilla se localiza al noreste de la provincia, tiene estructura de península lo que establece sus límites por el oeste con el municipio Banes; al este con el océano atlántico y la Bahía de Nipe; al sur con la bahía de Nipe; al norte con el océano atlántico, la bahía de Banes y el municipio de Banes.

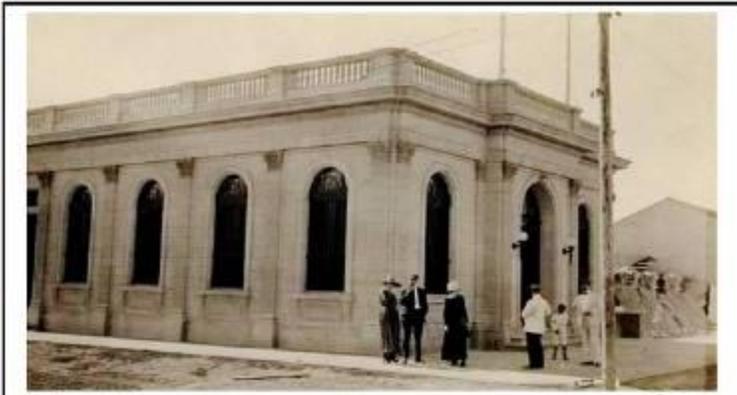
Desde el año 1975 es el municipio más pequeño del país y se encuentra localizado al centro y norte de la

provincia Holguín, a 80.7Km de la capital provincial Ocupa una extensión territorial de 119.75 Km² dentro del territorio de la provincia, del que representa el 1.21 % del territorio, en el que residen 12 415 habitantes la cual representa el 1.18 % de la población de la provincia para una densidad poblacional de 104 hab./ Km². teniendo el índice de urbanización al 86.17 %. y grado de urbanización de 86.17/100 hab.

Del total de la población 10 698 el 86.17 % es urbana y 1616 hab. el 13.01% es rural con una tasa de crecimiento de 0.16/1000 hab. y La distribución espacial de la población presenta concentración hacia la cabecera municipal donde se requiere de recursos laborales y en los asentamientos rurales concentrados para el desarrollo de su base económica-productiva,

El fondo habitacional es de 4289 viviendas de las cuales, el 50.46 % se encuentran en buen estado técnico, el 20.98 % en regular y el 28.55 % clasifican en mal estado, con un índice de ocupación de 2.89 Hab/Viv.

El territorio está compuesto por 2 núcleos urbanos con 3688 viviendas



Consulado Americano en Antilla 1936

en los que residen un total de 10 698 habitantes, 11 núcleos rurales concentrados con 558 viviendas y una población de 1616 habitantes y 7 asentamientos rurales disperso con 43 viviendas y 101 habitantes.

El sistema de asentamientos urbano se estructura a partir de la cabecera Municipal Antilla y el Núcleo urbano de El Ramón de Antilla y dentro del sistema de Asentamiento Rurales concentrados lo barrios de Pilón III, Pilón II, Antillita, Antillita II, Antillita III, Angostura, Barrancones, La Cuchilla y Canalito. Estando dentro de los asentamientos rurales con más concentración de población Antillita y La Cuchilla los que sobrepasan los 300 habitantes.

Las características físico-geográficas del Municipio de Antilla como

península al colindar con dos extensas bahías de Bolsa y el océano son de terrenos predominantemente semillanos, extensas áreas de lagunas costeras y manglares, con algunas elevaciones hacia el norte,

las que no sobrepasan los 112.00metros de Alto.

La clasificación genética del suelo esta compuesta por suelo fersialíticos, pardo sialíticos y vertisol, con categoría de baja agro productividad.

Dentro de sus regiones naturales sobresalen la bahía de Nipe, y en la península de El Ramón las extensas áreas de playas vírgenes, un sistema de cavernas dispuestas desde el jucaro hasta el Alto de Bella Vista. Además de una extensa área de paisajismo natural extendida por toda la península

Dentro del contexto ambiental de la provincia nuestro municipio, se inserta dentro de los territorios más afectados por el cambio climático, fundamentalmente en la acción de las

corrientes marinas y su elevación media del nivel del mar sobre las costas del territorio, por lo se trabaja en la promoción de una cultura ambiental en el territorio, la cual nos lleve por el camino del desarrollo sostenible bajo el cumplimiento de la legislación ambiental que al efecto se encuentra orientada en el país, principalmente el cumplimiento del decreto ley 212 sobre la gestión de la protección, uso y conservación de las costas,

Relieve y Suelo

Las características físico-geográficas del Municipio de Antilla como península al colindar con dos extensas bahías de Bolsa y el océano son de terrenos predominantemente semillanos, extensas áreas de lagunas costeras y manglares, con algunas elevaciones hacia el norte, las que no sobrepasan los 112.00metros de Alto. La clasificación genética del suelo esta compuesta por suelo fersialíticos, pardo sialíticos y vertisol, con categoría de baja agro productividad. Dentro de sus regiones naturales sobresalen la bahía de Nipe, y en la

península de El Ramón las extensas áreas de playas vírgenes, un sistema de cavernas dispuestas desde el Júcaro hasta el Alto de Bella Vista. Además de una extensa área de paisajismo natural extendida por toda la península.

Hidrografía

El municipio carece de fuentes superficiales de agua, solo apareciendo en épocas de lluvias pequeñas vaguadas de escurrimiento, que se aprovechan para fabricar pequeños espejos de aguas de poca duración. El clima está muy influido por las brisas marinas, lo que establece un régimen pluviométrico bajo con un acumulado de 1058.2 milímetro promedio para los últimos seis años, estableciendo periodos de prolongadas sequía.

Antilla es un municipio de desarrollo agroindustrial, Su economía está sustentada en seis sectores priorizados: el de los servicios, Molino de Maíz, Ferroviario, Textil, CUPET, y una agricultura que depende de las

variaciones climatológicas. Comprendido dentro del polo turístico atlántico norte.

Resumiendo, toda la actividad socio económica genera un alto por ciento de residuales tanto domésticos, industriales y hospitalarios lo que conlleva a impactar negativamente en el ecosistema costero Bahía de Nipe, a ello se le suma la fuerte sequía por la que ha atravesado y otros eventos climáticos como ciclones que han influido negativamente en la salud ambiental del territorio.

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

El ordenamiento urbano del territorio surge al inicio del siglo XX, Precisamente el año 1900 y partir 1902 comienza el surgimiento del contexto histórico de la génesis del Centro Urbano actual como Villa Antillana. A fines de este año los ingenieros de la Cuba Railroad Company, Reed y Shoop, iniciaron los trabajos para construir con la mayor brevedad posible, un ramal que conectó la ruta Alto Cedro con la gran Bahía de Nipe. De esto resultó la creación del pueblo

de Antilla, que se trazara el Actual Centro Urbano, anhelando fuera una población de primera clase, en orden y subjetividad, la mejor de Oriente. Se inicia y conforma el trazado y urbanización primaria del poblado de Antilla, que es el que perdura en la estructura actual, comprendido desde el área portuaria hasta la hoy calle General Núñez.

Por la adquisición de todos los terrenos de la actual cabecera por la Cuba Railroad Company y el asentamiento de población como fuerza de trabajo sin poder adquisitivo, se fomento una población periférica en los márgenes del litoral de la bahía, con construcción sobre pilotes que fomento los barrios de pescadores.

En la trama urbana reflejada anteriormente se mantuvo inalterable hasta la primera mitad de la década de los años 60 del pasado Siglo, donde inicio un proceso constructivo asociado a las afectaciones del Ciclón Flora; en el que se ejecutaron un conjunto de nuevas edificaciones en espacios libre intercalado que existían de este trazado original y ampliándose a las

zonas contiguas de esta urbanización existente.

Con el inicio de este proceso constructivo se rompieron los esquemas urbanísticos propuestos hasta ese momento en el asentamiento Urbano, se incluyeron dentro de las urbanizaciones existentes módulos de edificaciones que no armonizaban con la arquitectura existente, la necesidad de utilización del uso del suelo en interés de la demanda creciente rompieron desordenadamente el diseño urbano que se proponía anteriormente.

Esta problemática asociada al uso de los limitados recursos disponibles para satisfacer las crecientes necesidades sociales, culturales, económicas y ambientales en que se enmarca el contexto del territorio contribuyó a promover el incremento de altas concentraciones demográficas dentro del asentamiento Cabecera.

No definiendo un soporte físico-espacial hacia un desarrollo sostenible, que se acrecienta más en nuestro municipio debido a sus características

de península, no existiendo nuevamente un ordenamiento estable hasta fines de la década del 90 del pasado Siglo, donde se establecieron políticas para la preservación del suelo como recurso finito ante actividades que puedan limitar o destruir su potencialidad, estableciéndose el Plan de Ordenamiento Urbano (Plan General de Ordenamiento Urbano), como el instrumento de planeamiento físico adecuado para conducir y regular su ocupación.

La distribución poblacional del territorio se estableció acorde con las características socio-culturales del entorno como barrios de pescadores, lo que se asentaban hacia los márgenes de las Bahía de Nipe y Banes, hasta que se inició el proceso de desarrollo de la actividad portuaria y acelerándose después del periodo especial, que cambió los enfoques de distribución poblacional, iniciándose un movimiento poblacional hacia la cabecera municipal y hacia otras regiones del país, que de más de 15 asentamientos rurales existentes en toda la demarcación del Territorio se redujo

a cinco asentamiento rurales y dos urbanos.

El proceso inversionista dentro del municipio se mantuvo inerte desde 1983 hasta el 2008, momento en que fue afectado por el Huracán IKE el territorio donde se revirtió la situación, suscitándose un proceso creciente, continuo, descontrolado e imparable de acciones constructivas fundamentalmente dentro del programa de la vivienda.

Esto genero la aparición de acciones constructivas dentro de un proceso inversionista estudiado y otras sin una previa evaluación de factibilidad, tanto por personas jurídicas como naturales que no respetan la urbanización existente.

Asociado a esto, el nulo nivel de enfrentamiento por los cuerpos controladores de la política inversionista y los organismos responsable de exigir por el cumplimiento de la política del ordenamiento Territorial y Urbana.

Se asocia a las problemáticas anteriores y que agudiza la aparición de violaciones urbanísticas-territoriales

el deterioro de las redes de acueducto, la evacuación y tratamiento a los residuales líquidos y sólidos, el deterioro de zonas de viviendas, la red vial y el drenaje pluvial, el transporte público.

A partir del 2005 se inicia una política sobre la parte portuaria del municipio que traería cambios sustanciales en el desarrollo económico del territorio, siendo agudizado con el paso del Huracán IKE en el 2008 que destruyo la infraestructura ferroviaria, lo que provoco un estado de estatismo en la infraestructura económica del municipio.

III. DETERMINACIONES DEL PLAN.

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del Plan General de Ordenamiento Urbano y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las

regulaciones específicas requeridas según su localización y características. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

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

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

de tipo Especial.

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

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

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

determinaron las zonas que identifican y conforman la ciudad, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

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

En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de alto estándar o precario, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por las agrupaciones de los servicios de salud, educación, cultura, deporte, recreación y hasta administrativos, que en la ciudad

conforman parte de la periferia urbana y ocupan grandes espacios, con predominio de los espacios abiertos.

Las zonas de producción quedan definidas por las tres grandes zonas industriales de la ciudad, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas.

A continuación las principales determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano y que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

En las áreas residenciales la propuesta para las de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana, con propuestas de alturas mayores de 2 plantas, en función de la jerarquización de ejes y áreas. El desarrollo será

ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.

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

En las áreas de uso predominante industrial se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas bajo condiciones de contaminación y desvinculadas del resto de las zonas residenciales y de servicios. Las viviendas existentes serán reubicadas progresivamente a partir de las solicitudes de rehabilitación.

- Las áreas del Centro Histórico declarado Monumento Nacional y su área de protección están estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles

tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física, la Dirección de Patrimonio, y la Oficina del Conservador para su aprobación conjunta.

Las pequeñas playas de la ciudad requieren de zonas intervenciones de rehabilitación y reanimación urbana, teniendo en cuenta la problemática de la carencia de alcantarillado en los sectores del sur de la ciudad y el vertimiento directo de residuales a la bahía.

Las áreas de grandes instalaciones de la salud, educacionales y deportivas reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad, hacia las vías.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

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

- Urbanización inadecuada de las zonas periféricas de los asentamientos urbanos.
- 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 (Plan General de Ordenamiento Urbano) define los siguientes lineamientos para la solución de los problemas mencionados:

1. Por su tamaño y ubicación se define al asentamiento urbano de Antilla como punto central del

sistema de asentamientos del municipio, por lo que todos los servicios de carácter municipal y las funciones político-administrativas deben ser localizadas en este asentamiento.

2. Dirigir el desarrollo urbano del asentamiento de Antilla a corto plazo hacia las áreas libres dentro de la zona urbanizada.
3. 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.
4. Priorizar la reanimación de la zona del centro (servicios y administración).
5. Preservar los valores ambientales y patrimoniales del núcleo.
6. Proteger de la contaminación de la bahía que vierten tanto las instalaciones estatales como en las viviendas sus residuales líquidos y sólidos.
7. Mejorar el estado constructivo de las edificaciones.

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

CAPÍTULO NO.1

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO URBANO ANTILLA

El municipio de Antilla se localiza al noreste de la provincia, tiene estructura de península lo que establece sus límites por el oeste con el municipio Banes; al este con el océano atlántico y la Bahía de Nipe; al sur con la bahía de Nipe; al norte con el océano atlántico, la bahía de Banes y el municipio de Banes.

Sección primera.

Derrotero

Partiendo de la intersección norte de la calle 18 con la carretera Cortadera - Antilla Pto 1 x: 614 560 y: 243 585 se toma rumbo noreste por el borde noroeste de la calle 18 hasta

interceptar la cerca del lado suroeste de la vivienda No 2 de Arnaldo Castro Núñez Hidalgo Pto 2 x: 614 615 y: 243 690 toma rumbo noroeste lindando con la cerca antes mencionada hasta el vértice de la cerca que linda el fondo de la vivienda de dicho propietario con área de mangle de la Bahía de Banes Pto 3 x: 614 545 y: 243 725. A partir de este punto se toma rumbo noreste lindando con la cerca antes mencionada continuando por la cerca del fondo de la vivienda No 4 de Ramón González Almaguer hasta el final de dicha cerca Pto 4 x: 614 640 y: 243 795 se sigue con rumbo este por la cerca que limita el área de mangle con el fondo de la vivienda No 8 de Lázaro González Almaguer continuamos este mismo rumbo por la cerca norte de la parcela de auto consumo de Rolando Ávila Almaguer hasta su esquina noreste Pto 5: x: 614 730 y: 243 755 en este punto toma rumbo suroeste por al cerca noreste de la vivienda No 13 de Yacel Roche Cruz, la No 11 de Luís Hernández Rivas, La No 9 de Julia González Almaguer y la S/N de Rodolfo Cantillo Consuegra hasta llegar al borde noreste de la carretera Antilla-

Cortadera Pto 6 x: 614 600 y: 243 550 toma rumbo sureste por el borde noreste de dicha carretera haciendo todas las inflexiones pertinentes hasta llegar al vértice con la cerca existente norte de la escuela Primaria José Martí pto 7 x: 615 350 y: 242 950 continuamos con rumbo este lindando con dicha cerca hasta interceptar con borde noroeste de la calle Carlos Manuel de Céspedes Pto 8 en este punto toma rumbo noreste por el borde noroeste de dicha calle hasta interceptar la cerca oeste que delimita la parcela que ocupa la vivienda No 205 de Ismael William Sentivé Pto No 9 en este punto toma rumbo noroeste por dicha cerca hasta topar con la cerca que delimita dicha parcela por el norte Pto No 10 en este punto toma rumbo noreste por cerca de cordón que pasa por el norte de la bodega Solidaridad Socialista se continúa con el rumbo por la cerca noroeste del consultorio médico 2, la parcela de Gerardo González Hastié, oficinas de la Granja Integral de Tranquilino Leiva Verbén, continuamos con el mismo rumbo por la cerca norte de la parcela en usufructo de Odalys Palacio Denos, cerca de cardón perteneciente a la

parcela de autoconsumo de Luís Correa, Ernesto Arcaya y Manuel Pérez hasta interceptar con la cerca sur de cementerio Pto 11 x: 615 745 y: 243 115 en este punto toma rumbo al noroeste por dicha cerca y continúa por la cerca sur del Panteón de los Internacionalistas hasta interceptar la cerca del oeste de Panteón Pto 12 x: 615 550 y: 243 240, toma rumbo norte lindando con la cerca antes mencionada hasta el borde sur de la calle 36 del reparto Vista Alegre pto 13 x: 615 550 y: 243 260 en este punto toma rumbo noroeste por el borde sur de dicha calle hasta topar con la cerca norte de la parcela de autoconsumo de Juan Arcaya Hastié Pto 14 x: 615 520 y: 243 270 toma rumbo norte para cruzar la calle 36 y continúa este mismo rumbo lindando con la cerca noroeste de el antiguo Centro de Higiene hasta tapar con la cerca norte de dicha instalación Pto No 15 x: 615 560 y: 243 330 se toma rumbo sureste por dicha cerca, continuando por este mismo rumbo lindando con la cerca norte de la parcela de autoconsumo de Andrés Ramírez González hasta interceptar con la cerca norte de la vivienda s/n de Juan Arcaya Hastié Pto

No 16 x: 615 650 y: 243 300 se toma rumbo noreste lindando con la cerca antes mencionada y la cerca norte de la parcela de Benito Hastié hasta interceptar con el lado oeste de la calle 37 p to 17 x: 615 690 y: 243 360 tomando rumbo este cruza la calle 37 y continúa con rumbo noreste por al cerca norte de la vivienda No 17 de Evelio Herrera Leyva se sigue este rumbo por la cerca norte de las viviendas No 15 de José Manuel Suárez Díaz, la s/n de Guillermo Peña Mulet, la 13 de Heriberto Escobar Pupo, la 11 de Vidal Batista Hernández y la cerca del fondo de la vivienda s/n de Emilio Ramírez González hasta interceptar la cerca noroeste de la parcela de Modesto Arcaya Santana Pto 18 x: 615 890 y: 243 375 , se continúa con rumbo sureste lindando con dicha cerca hasta el lado este de la parcela Pto 19 x: 615 925 y: 243 405. En este punto toma rumbo sur por al cerca antes mencionada continua con este mismo rumbo por la cerca este de la vivienda s/n de Hilario Arcaya Sánchez que linda con la vaquería Manatí hasta interceptar la cerca norte de la parcela que ocupa la vivienda s/n de Danilo Sánchez Pto 20

x: 615 945 y: 243 350 en este punto toma rumbo este por dicha cerca hasta el vértice con la cerca este de dicha vivienda Pto 21 x: 615 960 y: 243 355 en este punto se toma rumbo sureste por la cerca anteriormente mencionada hasta el borde del Terraplén Antilla - El Ramón Pto 22 x: 615 975 y: 243 330. Toma rumbo noreste por el borde norte de dicho terraplén hasta topar con la cerca oeste de la vivienda s/n de Yeisel Thoppe Jiménez Pto 23 x: 616 140 y: 243 380. Toma rumbo norte por dicha cerca hasta llegar al vértice formando por la cerca del lado norte de dicha vivienda Pto 24 x: 616 130 Y: 243 395. Toma rumbo noreste lindando con la cerca antes mencionada hasta interceptar la cerca este de dicha vivienda 4to 25 X: 616 145 Y: 243 405 se toma rumbo sur por dicha cerca hasta llegar nuevamente al borde norte del terraplén Antilla - El Ramón Pto 26 X: 616 610 Y: 243 380. Se toma rumbo este por el borde norte de dicho terraplén hasta la altura de la cerca este del taller de maquinaria Pto 27 x: 616 400 y: 243 210. Toma rumbo sureste para cruzar el terraplén y siguiendo este mismo rumbo por la cerca este de dicho taller hasta

interceptar la cerca sur del taller de maquinaria Pto 28 x: 616 235 Y: 243 340 en este punto toma rumbo suroeste por dicha cerca hasta interceptar con la cerca este de la antigua Base de ómnibus Pto 29 x: 616 110 Y: 243 280. Toma rumbo sureste por la cerca antes mencionada hasta llegar a la cerca sur de dicha Base Pto 30 x: 616 190 y: 243 195. Continúo rumbo suroeste lindando con dicha cerca y continúa con este rumbo por la cerca norte del autoconsumo del IPUEC Desembarco del Perrit hasta llegara interceptar la cerca oeste de dicha escuela Pto 31 x: 615 790 y: 242 880. Toma rumbo suroeste cruzando por el final de la calle 34 y continuando con este mismo rumbo por la cerca este de la parcela de Julio Cesar Ramírez Fuente hasta la cerca sur de dicha parcela Pto 32 x: 615 815 y: 242 810. Toma rumbo suroeste lindando con la cerca sur de las viviendas No 42 de Rodolfo Manuel Hastié la No 40 de Emilia Virgen William , la 38 de Félix Ramírez Almaguer, la 36 de José Herrera Prieto y la 34 de Guillermo Blanco Hastié hasta llegar a la cerca este de la parcela de autoconsumo de José maría batista González Pto 33 x:

615 530 y: 242 700 toma rumbo noroeste por dicha cerca y continúa el rumbo por la cerca oeste de la vivienda No 56 de Adela Thoppe Naranjo hasta interceptar con el lado sur de la calle 23 Pto 34 en este punto toma rumbo oeste por el borde sur de la calle 23 hasta cruzar el extremo oeste de la calle 22 Pto No 35 en este punto toma rumbo sureste por cerca que delimita el extremo este del área de desarrollo entrada a Barracones hasta cruzar al borde sur del camino interno existente Pto 36. En este punto toma rumbo sur por la cerca este que delimita el complejo deportivo Municipal hasta topar con la cerca sur de dicho complejo Pto 37 toma rumbo oeste hasta cruzar al borde oeste de la calle 21 Pto 38 toma rumbo norte por el borde oeste de dicho camino hasta topar con el borde sur del camino interno existente Pto No 39 toma rumbo oeste por el borde sur de dicho camino interceptar el borde este de la calle 1ro de Mayo Pto 40 en este punto toma rumbo sur por el borde este de dicha calle hasta topar con el limite entre zona de mangle y tierra firme Pto 41 toma rumbo suroeste por el limite entre la zona de mangle de tierra firme

hasta llegar a la Playa Capiro Pto 42. En este punto continúa con el mismo rumbo por el litoral sur del asentamiento haciendo todas las inflexiones pertinentes entre tierra firme y la Bahía de nipe hasta llegar al final del litoral sur Pto 43 toma rumbo suroeste hasta topar el litoral norte del Puerto Pto 44 toma rumbo noreste por dicho litoral hasta el comedor del puerto Pto 45 en este punto toma rumbo noroeste y luego noreste por todo el litoral costero entre tierra firme y la ensenada Corojal para pasar por el muelle Bacaladera, el borde noroeste de la Planta de Asfalto, el taller de ferrocarriles y malecón hasta pasar por el extremo suroeste del Barrio La Curva hasta topar con la cerca sureste de la base de botes Pto 46 toma rumbo noreste para cruzar la vía férrea Antilla-Alto cedro hasta el extremo norte del Reparto antes mencionado Pto 47 toma rumbo noreste por el litoral costero entre tierra firme y zona de mangle pasando por el fondo de las viviendas s/n de Emilia de la Cruz Sotolongo García, Rolando Santiesteban Rodríguez, Ifigenia Reyes Hidalgo, Ramón Consuegra Consuegra y Mirna Hidalgo Molina y

continuar con el mismo rumbo por todo el limite entre zona de mangle y tierra firme haciendo todas las inflexiones pertinentes hasta topar con la cerca sureste de la antigua finca de autoconsumo de operadora de azúcar hoy entregada en usufructo por el Decreto Ley Pto 48 toma rumbo noroeste por la cerca antes mencionada hasta interceptar la cerca noroeste de las tierras antes mencionada Pto 49 en este punto toma rumbo noreste por dicha cerca hasta topar con al noroeste de la parcela de Onel González Selva Pto 50 x: 614 320 y: 243 500. A partir de este punto toma rumbo sureste lindando con al cerca antes mencionada hasta el vértice con la cerca noreste de dicha parcela Pto 51 X: 614 325 Y: 243 525. Se toma rumbo sureste por la cerca antes mencionada hasta el borde noreste de camino existente Pto 52 x: 614 360 y: 243 500. Tomo rumbo noreste lindando con el camino existente incorporándose al limite del asentamiento angostura hasta cruzar al borde norte de la carretera Antilla-Cortadera Pto 53 x: 614 464 y: 243 645. Se toma rumbo sureste por el borde norte de la carretera antes

mencionada hasta llegar a la intercepción norte de la calle 18 del Reparto Laito con la carretera Cortadera - Antilla Punto de partida del Derrotero.¹

Sección Segunda.

Caracterización General del Asentamiento.

El Asentamiento Urbano Antilla se ubica hacia el oeste y sur del municipio, del mismo Nombre, Ocupa una extensión territorial de 2,73 Km² (274ha) dentro del territorio del municipio Antilla, del que representa el 2.28 % del territorio, en el que residen 9981 habitantes la cual representa el 80,4 % de la población del municipio para una densidad poblacional de 3`656.0hab./Km₂.

El fondo habitacional del asentamiento Antilla es de 3453 viviendas de las cuales, el 49.75 % se encuentran en buen estado técnico, el 22.37 % en regular y el 27.88 % clasifican en mal estado, con un índice de ocupación de 2.89 Hab/Viv.

El sistema del asentamiento urbano se estructura a partir del centro tradicional histórico, que coincide con el centro político - administrativo - comercial, a partir de donde se estructura y desarrolla el asentamiento con 6 barrios, 4 repartos

Las características físico - geográficas del asentamiento urbano Antilla, al igual que la del municipio coincide que como península colinda con dos extensas bahías de Bolsa (Bahía de Corojal y Bahía de Nipe) es un terreno predominantemente semillanos, extensas áreas de costas y manglares, con una elevación predominante hacia el centro, la que no sobre pasan los 40.0metros de Alto, que funciona como un parte agua.

La tipología urbano - arquitectónica del asentamiento es variable desde el centro histórico (ecléctica) hasta la zona de nuevo desarrollo (Tradicional - Contemporánea), con una mezcla de tipología constructiva d e I, II y III.

Clima:

¹ Derrotero de Asentamiento Urbanos Concentrado.

El clima puede clasificarse como cálido, con índices de sequedad bastante pronunciados, lo cual se refleja en los promedios anuales de precipitación que oscilan entre los 600 y 900mm. La temperatura media anual es de 25° C con máxima promedio de 27.4° C en los meses de julio y agosto y mínima promedio de 23° C en el mes de febrero. La dirección predominante de los vientos es Este -Este Noreste, con velocidad de 14.4Km/h.

Geomorfología:

La geología de la zona donde se enmarca el asentamiento urbano y su entorno cercano pertenecen a las formaciones Jaimanita y Jagüeyes; así como, sedimentos arenosos y pantanosos-cenagosos, distribuidos en las zonas de acumulación litoral.

Las formaciones existentes presentan las características siguientes:

Jaimanita: Ocupa la parte central y sur del asentamiento urbano. Está constituida por calizas arrecifales, órgano-detríticas con diferentes grados cavernosidad, muy afectadas por el diente de perro, de estructura masiva, ocasionalmente con indicios de estratificación. Presenta por lo general un color amarillento en partes

parduzco. En dependencia del grado de agrietamiento que presenten pueden ser catalogadas dentro del grupo de rocas de resistencia media a alta, por lo que pueden soportar grandes cargas.

Jagüeyes: Ocupa la parte central y norte del asentamiento urbano y su entorno. En esta formación se incluyen litologías como: margas, calcarenitas de grano medio a grueso, regularmente cementadas, intercalaciones finas de calizas órgano-detríticas, aleurolitas y gravelitas color amarillo castaño. Ocasionalmente presenta intercalaciones de arcilla gris verdosa que alternan con aleurolitas de igual color. La geotecnia de esta formación es complicada, debido precisamente a la variedad litológica presente.

Desde el punto de vista geomorfológico la zona clasifica como

llanura marina baja en su parte sur a las que se asocian costa biogénicas acumulativas, mientras que hacia la de parte norte donde se localiza la zona de nuevo desarrollo la geomorfología corresponde a llanura marina. Las pendientes del terreno presentan excelentes condiciones para la

construcción pues oscilan entre el 1 y 3%.

Suelos:

En la parte central del asentamiento urbano predominan los suelos pantanosos de ciénaga costera. Dominado por un exceso de agua en su perfil, que da lugar al estancamiento temporal o permanente de una parte o de la totalidad del mismo, condición hidromórfica, que se debe principalmente a la oscilación de la capa freática o la falta de infiltración por una capa arcillosa pesada, situada en profundidad. Estos tipos de suelos no presentan buena aptitud para el desarrollo constructivo y no son aptos para la actividad agropecuaria.

En la parte norte del asentamiento prevalecen los suelos oscuros plásticos gleyzados, los cuales presentan un perfil con gran arcillamiento (hasta 70%) y predominio de la montmorillonita, lo que provoca el desarrollo de superficies brillantes, aunque no muy desarrolladas. Son poco profundos y no aptos para el desarrollo de los cultivos, debido a sus deficientes propiedades hidrofísicas, sin embargo, tienen las mejores

aptitudes para la construcción, con categoría de baja agro productividad.

Dentro de sus regiones naturales sobresalen la bahía de Nipe, bahía de Corojal, ensenada Lara, cerro lomas bajas y las extensas de esteros y manglares que rodean el Asentamiento. Dentro del contexto ambiental de nuestro municipio, se inserta dentro de los territorios más afectados por el cambio climático, fundamentalmente en la acción de las corrientes marinas y su elevación media del nivel del mar sobre las costas del territorio, por lo se trabaja en la promoción de una cultura ambiental en el territorio, la cual nos lleve por el camino del desarrollo sostenible bajo el cumplimiento de la legislación ambiental que al efecto se encuentra orientada en el país, principalmente el cumplimiento del decreto ley 212 sobre la gestión de la protección, uso y conservación de las costas.

Sección tercera.

Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

Para realizar el estudio, desarrollo y comprensión de las regulaciones urbanas del asentamiento urbano se llevara a la escala urbana, dividiendo el asentamiento en zonas, sectores y temáticas de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

La Zonificación del asentamiento se conformara en:

1. Zona Suelo No Urbanizable. (ZNU)

- Sector costero
- Sector de interés turístico.
- Sector de afectaciones medioambientales

2. Zona Suelo Urbanizable. (ZU)

De uso inmediato.

De reserva

3. Zona Suelo Urbanizado: (ZSU)

- Zona Residencial. ZR
 - Centro histórico:
 - Residencial intermedio
 - Residencial periférico

- Residencial precario:
- Residencial edificios multifamiliares
- Nuevo desarrollo.
- Zona de Producción. ZP
 - Sector Industrial,
 - Sector de Talleres,
 - Sector de Almacenes,
 - Otros (Portuaria)
- Zona de Parques y Áreas Verdes. ZP Av.
 - Paseo Central.
 - Parques
 - Parque Infantiles
 - Complejos Deportivos.
 - Separadores Centrales de las vías
 - Parterres
- Zona de Centro y sub. centros. ZC
- Zona de valor ZV
 - Alto valor (Valor IV)

CAPÍTULO No2.

CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

2.1 - Sección primera.

REGULACIONES URBANÍSTICAS.

Definición

Este documento denominado "Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo", constituyen la expresión de las disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico para el planeamiento, el control urbano del asentamiento urbano Antilla. Cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestra ciudad.

Expresa las condicionales urbanísticas que regirán el desarrollo de cada una de las zonas, repartos o barrios y se sustentan en leyes, resoluciones, reglamentos, decretos, decretos-leyes, normas, etc., ajustándolas a las

características de este asentamiento urbano, sus tradiciones, costumbres, de forma que contribuyan a lograr un desarrollo armónico, estético y funcional y demás objetivos del Esquema de Desarrollo y el Plan General del asentamiento. Es por ello que la actividad de la construcción tanto estatal como privada se regirá no sólo por las legislaciones del Estado sino también por este documento, como complemento y síntesis de las mismas.

Objetivos

Los objetivos de las Regulaciones Urbanísticas del asentamiento urbano de Antilla son

- a. Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo en las intervenciones a:
Escala urbana: para el redesarrollo, renovación, erradicación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento o saturación y nueva urbanización

A escala arquitectónica:
Conservación, consolidación,
reintegración, adaptación o
adecuación, reconstrucción y
rehabilitación

A escala constructiva: Nueva
construcción, ampliación,
unificación, división, demolición.

b. Hacer cumplir las premisas
fundamentales y la zonificación
funcional establecida por el Plan
General de Ordenamiento
Territorial y el Urbanismo del
asentamiento urbano de Antilla.

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 territorio.

f. Facilitar la comprensión,
interpretación y aplicación del
sistema normativo que implica el
código regulador establecido.

g. Establecer que las decisiones

de aprobación estén
debidamente compatibilizadas
con el Plan General, los Planes
Parciales, Especiales y estudios
de detalles realizados.

Tiempo de vigencia,

El presente documento tendrá un
tiempo de vigencia de diez años (10) a
partir de la fecha de Aprobación, no
obstante, podrán ser objeto de revisión

o actualización cuando resulte
necesario.

Derogan

A tal efecto se derogan las actuales
regulaciones urbanísticas de la ciudad
de Antilla, aprobadas por la Asamblea
Municipal del Poder Popular en el año
2003.

Nivel de Aprobación.

El presente compendio regulatorio es
competencia a su aprobación del

Consejo de la Administración Municipal y posterior ratificación por la Asamblea Municipal del Poder Popular.

2.2 - Sección segunda.

PREMISAS CONCEPTUALES.

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

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

- La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por la generosidad de los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.
- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.
- La débil presencia del verde en espacios públicos.

- La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques y calles.
 - La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
 - La condición de permeabilidad de la manzana, el equilibrio entre el espacio libre y el edificado.
- b) La identificación de una franja central de la parcelación original como zona de máxima preservación, delimitada por las calles y también la preservación dentro de ella de los tramos de calle con mayor calificación urbana. Entre las calles principales se encuentran: Ave 28 de enero, Ave José Martí, Calles Frank País, Antonio Maceo, Máximo Gómez, Rene Ramos Latour, Juan G. Soto, Carlos M. de Céspedes, General Núñez.
- c) La preponderancia de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema poco jerarquizado que provea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y mediana incidencia en la calidad de

la imagen urbana, priorizando para uso público, recreativo y la circulación peatonal las Ave 28 de enero y Ave José Martí.

- d) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación Ave 28 de Enero y Ave José Martí.

Primer orden servicios sociales, culturales y comerciales

- e) 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.

- f) La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios en las esquinas con accesibilidad peatonal.

- 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, en

áreas donde predominan actualmente las viviendas con tipología constructiva 4 y afectaciones del ciclón, logrando buenos perfiles e integración al entorno.

- h) El Asentamiento para una mejor comprensión de las regulaciones quedó dividida en:

1. Zona Suelo No Urbanizable. (ZNU)

- Sector costero
- Sector de interés turístico.
- Sector de afectaciones medioambientales

2. Zona Suelo Urbanizable. (ZU)

3. Zona Suelo Urbanizado: (ZSU)

- Zona Residencial. ZR
 - Centro histórico:
 - Residencial intermedio
 - Residencial periférico
 - Residencial precario:
 - Residencial edificios multifamiliares
 - Nuevo desarrollo.
- Zona de Producción. ZP
 - Sector Industrial,
 - Sector de Talleres,
 - Sector de Almacenes,
 - Otros (Portuaria)

- Zona de Parques y Áreas Verdes. ZP Av.
 - Paseo Central.
 - Parques
 - Parque Infantiles
 - Complejos Deportivos.
 - Separadores Centrales de las vías
 - Parterres
- Zona de Centro y sub. centros. ZC
- Zona de valor ZV
 - Alto valor (Valor IV)

**2.3 - Sección tercera.
REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general aplicables a todas las zonas objeto de regulación que aparezcan en el documento, para las diferentes zonas en el capítulo III en las cuales se divide el asentamiento urbano de Antilla. A su vez son completadas con las regulaciones específicas y especiales en los capítulos 4 y 5 respectivamente.

**2.4- Sección cuarta.
REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas en el Capítulo IV, en las que se divide el asentamiento urbano de Antilla.

**2.5- Sección quinta.
REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO.**

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos del suelo 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 se indican en el capítulo 7, 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 en el Capítulo VI 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 en el Capítulo VII sobre los términos

utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente.

2.8- Sección octava.

ANEXOS.

Se anexan un grupo de los documentos más importantes, que sirven de complemento a este cuerpo regulatorio y referencia técnica-legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

CAPÍTULO No. 3

REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

3.1- Sección primera.

MEDIO AMBIENTE.

3.1.1: Responsabilidad ambiental.

Artículo 01: Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural y urbano, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población. Que cualquier acción constructiva en cualquier tipo de instalación que impacte negativamente al medio ambiente natural o construido deberá estar armónicamente sujeta a los componentes de la ciudad en su estilo arquitectónico, urbanístico.

Artículo 02: El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas

residenciales podrán construirse a 500.0 metros de las viviendas.

Artículo 03: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).

Artículo 04: Toda acción que pueda alterar el flujo de la pleamar o producir su contaminación por

vertimiento de desperdicios de cualquier tipo o sustancias tóxicas; modificar u obstruir su curso, y en general realizar cualquier actividad, será sometido a estudio previa ejecución que no cuente con la debida autorización.

Artículo 05: La obligatoriedad del cumplimiento de la legislación y normativas vigentes en el referentes a la adaptación ante los efectos del cambio climático y mitigación de daños previsibles causantes de situaciones de desastres naturales o tecnológicos y sanitarios, así como las normas de protección contra incendios.

3.1.2: Equidad social.

Artículo 06: El medio ambiente construido satisfará las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

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

Artículo 07: Las construcciones, remodelaciones o ampliaciones se

realizan en una franja no menor 20.00metros a ambos lados de cañadas y vaguadas existentes.

3.1.4: Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales. Aplicación de la Ley de Costa.

Artículo 08: Cuando una entidad desarrolle un proyecto o actividad que implique la afectación o destrucción de infraestructuras de uso público ubicadas en zona costera, quedará obligada a habilitar un área costera para la ubicación de nuevas estructuras de uso público atendiendo a lo que a ese efecto le imponga el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 09: La creación de nuevos áreas residenciales o de alojamiento y la ampliación de los ya existentes hacia las zonas costeras se limitaran teniendo en cuenta el Decreto Ley 212/2000, Gestión de la zona costera.

Artículo 10: Los muretes, diques, vigas, cercas, malecones o la colocación de algún elemento deben de construirse de modo que no impida

el libre curso de las aguas superficiales y de modificar las áreas de escurrimientos deberán contener las obras de drenaje necesarios para no provocar áreas de inundaciones.

Artículo 11: La construcción de obras cuyo movimiento de tierra implica que se altere el drenaje superficial del entorno, se realizaran con las obras de drenaje que encauce dicha aguas para no afectar los territorios vecinos.

Artículo 12: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de la Bahía de Nipe, deben realizarse con un radio igual o mayor de 80.0metros del borde costero de la misma.

Artículo 13: Se protegerá la línea costera y su zona de protección de la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 14: Se protegerá la Bahía de Nipe del vertimiento de residuales de cualquier naturaleza sin tratamiento previo desde el asentamiento Urbano de Antilla.

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

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

Artículo 17: La Zona Costera permanece preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación.², para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente

²Decreto ley No.212-2000 Gestión de la Zona Costera, Artículo 15.1. 18 de agosto 2000.

y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas, mejora y conservación de dichas zonas, actividades de forestación y reforestación y otras de similar naturaleza; siempre y cuando se hayan llevado a la aprobación en las reuniones de acuerdos y cumplan con lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas para evaluar el Impacto Ambiental.

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

la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

3.1.5: Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas³

Artículo 19: La evacuación de las aguas albañales que puedan provocar la contaminación del manto freático y de las aguas superficiales solo podrán ser evacuadas a través de tratamientos de residuales debidamente aprobados y adecuados (fosas, tanques sépticos, planta compactas, lagunas de oxidación u otro).

Artículo 20: Las actividades relacionadas con el vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales se conducirán a tratamientos de residuales especializados que no implicarán

³ Norma Cubana NC 93-01-210/87.

afectaciones a las aguas de abasto a la población, de la agricultura o de las bahías.

Artículo 21: Debe preservarse la faja de áreas verdes de protección de 50.0 metros o más a partir de la cota mínima en la línea de costa del borde costero de la bahía de Nipe.

Artículo 22: El fregado, mantenimiento o reparación de vehículos automotores no se realizará en áreas o entornos de la zona costera, o desde áreas donde el escurrimiento sea de forma directa a las aguas de la bahía, ni producirán vertimientos de sustancias químicas u otro contaminantes a estas.

Artículo 23: Las actividades agropecuarias se realizarán en área que no pongan en riesgo el cumplimiento de las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos y sustancias químicas.

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

Artículo 24: El crecimiento del asentamiento humano tendrá en cuenta el cono de contaminación de la zona industrial (Molino de Maíz-CUPET y otras que por el nuevo desarrollo se originen).

Artículo 25: La ubicación de fuentes emisoras de contaminantes del aire debe cumplir con la NC 39/1999, siendo siempre a barlovento del asentamiento urbano de Antilla.

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

Artículo 27: Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, se cuenta o preveen los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

Artículo 28: Se garantiza la reforestación de la periferia y se

implementan las fajas verdes en las áreas previstas de nuevo desarrollo para protegerlos de la contaminación atmosférica.

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

Artículo 29: Se aconseja la desestimulación de la construcción de viviendas e instalaciones en la zona costera debido a la posibilidad de elevación del nivel del mar como consecuencia del cambio climático o la penetración del mar durante huracanes.

Artículo 30: La siembra de árboles se incrementa cumpliendo con las distancias, en ambos lados de las vías, caminos, líneas férreas y accesos para atenuar que se provoque afectaciones producidas por el polvo, el ruido, accidentes y eventos hidrometeorológicos severos. las zonas urbanizadas.

Artículo 31: Se fomenta el crecimiento de la forestación con especies que protejan la línea costera, vaguadas y zonas de escurrimiento que mitiguen el impacto de la urbanización en los

ecosistemas costeros tales como mangle, uva caleta, almendra, para mitigar se produzcan procesos nocivos como la erosión del suelo en la misma.

Artículo 32: Se concibe el crecimiento urbanístico del asentamiento urbano hacia los sectores con estudios de incidencia de bajo impacto ambiental o escasa contaminación.

3.1.8- Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas⁴

Artículo 33: Las distribuciones de las áreas verdes, parterre, micro parques, parques y paseos se realizan de forma equitativas y en dependencia de la densidad urbana, para mitigar así el impacto del cambio climático dentro de

Artículo 34: La tala de árboles en las zonas de áreas verdes de los

⁴ Norma Cubana (NC 93-02-202/87).

asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas, producción y en las elevaciones o zonas de pendientes fuertes se realiza de forma racional y con previa autorización de las entidades competentes.

Artículo 35: 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 3.0 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 36: En la zona de escurrimientos, vaguadas y cañadas, se fomenta la forestación para mitigar o disminuir los procesos nocivos como la erosión, o salinización del suelo.

3.1.9- Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización⁵

Artículo 37: La producción de cultivos de ciclo corto se realiza en suelos con pendientes menores del 8% para evitar

⁵ Norma Cubana (NC 93-04-102/87).

su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 38: Se conservan las plantaciones existentes en la línea de costa con especies adecuadas y se fomentan nuevas áreas en las zonas desprovistas de ellas y en esteros de accesos a vaguadas para minimizar la instrucción salina en los suelos.

Artículo 39: La construcción, remodelación y ampliación de cualquier tipo de edificación que cumpla con el Artículo 15.1 del Decreto Ley 212/00⁶, que se ejecute dentro de la línea de costa de la bahía se ejecutara sobre la cota 2.50 metros.

Artículo 40: Se potencia la permanente forestación en las laderas del cerro loma baja (loma del tanque de agua), las vaguadas de escurrimientos de los pluviales dentro del asentamiento para atenuar la erosión de los suelos, lo que provoca se produzcan inundaciones o deslizamiento en la época de altas precipitaciones.

⁶ Decreto ley No.212-2000 Gestión de la Zona Costera, Artículo 15.1. 18 de agosto 2000.

Artículo 41: No parcelar, destruir plantaciones de bosques o realizar actividades agroproductivas en un perímetro menor de 80.0metros de la línea de costa. Debiendo cumplir con la 93-04-102/87.

Artículo 42: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 43: Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

3.1.10- Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 44: El Plan General de Ordenamiento Urbano estipulará la permanencia de las obligaciones fundamentales del uso de suelo actual recogidas para las zonas como se refleja en el Capítulo I sección tercera de la presente, por los destinos del uso del suelo (Espacio públicos, servicios, Residenciales.)

Artículo 45: Cualquier cambio o modificación que se desee realizar

después de emitido el Certificado de Microlocalización, Licencia de Obra o Autorizaciones emitidas oficialmente, consultar previamente con la DMPF Antilla, para su análisis y posterior NC aprobación por la DPPF Holguín.

Artículo 46: Se accede la construcción o cambio uso o de tecnología a los diferentes tipos de instalaciones estatales y a las viviendas utilizando materiales adecuados que no alteren la imagen urbanística y arquitectónica del entorno.

Artículo 47: A las entidades jurídicas (estatales, mixtas, privadas u otras) y las personas naturales no se le permitirá efectuar cesión, cambio de uso o transferencia de área a instalaciones o viviendas y entre organismos sin la correspondiente autorización emitida por la DMPF de Antilla; así como la aprobación del Gobierno, por lo que deben cumplir lo normado para estos procedimientos.

Artículo 48: Para cualquier nueva inversión se tendrá previsto la solución de evacuación de residuales y el abasto de agua, con su

almacenamiento; así como la conducción de las aguas pluviales y su aprovechamiento.

Artículo 49: Todo lo concerniente al uso de suelo para las actividades del trabajo por cuenta propia se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia por el país y que será propuesto por la DMPF Antilla y aprobado por el Gobierno.

Artículo 50: En las instalaciones de servicio básicos de nueva construcción se 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 51: Para realizar acciones constructivas en instalaciones donde predominen el uso residencial se tendrán en cuentas los estudios de detalles para la misma.

Artículo 52: Las excavaciones para la construcción de cisternas, pozos, fosas, refugios u otras se ejecutan sin dañar

a estabilidad de las construcciones aledañas.

Artículo 53: Las áreas de parterre sólo se ocupan por actividades que sean común a esta (jardinería, césped, arboladura y mobiliario urbano).

Artículo 54: Tanto en las zonas históricas del asentamiento, como en las de nuevo desarrollo se respetan las conformaciones exteriores de las manzanas en su forma, en las dimensiones de su estructura y sólo se utilizan para uso colectivo y público, con dimensiones no menor de 3.0 metros e inferior de 5.0 metros.

- Acera Total
- Acera- parterre
- Parterre-Acera
- Acera-Parterre-Acera

Artículo 55: La ubicación de colectores o conductores y cables soterrados, se ejecutan fuera de las áreas mencionadas en el artículo anterior .

Artículo 56: Toda obra que concentre gran cantidad de personas (escuelas,

círculos infantiles, fábricas, etc), cuentan con sótanos o semisótanos con capacidad mínima de 0,30m² por personas, para evacuarse ante cualquier adversidad pudiendo estos locales ser utilizados en tiempo de paz como servicios, garajes, etc.

Artículo 57: A Todas las nuevas inversiones se le realiza estudio de sismo resistencia, y de ser para residencia permanente o de prolongada estancia, si no es de tipología I, se construye un núcleo sólido.

Artículo 58: Las inversiones y obras que se autoricen se deben ajustar al área asignada en las microlocalizaciones, Licencias de Obras y Autorizaciones.

Artículo 59: Los nuevos proyectos contemplan la norma cubana 391-1-2010 Accesibilidades al Medio Físico en las áreas exteriores y de acceso a los edificios (aceras, vías, parques, etc.).

3.1.11- La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 60: El Plan General de Ordenamiento Urbano determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que las constituyen y establece restricciones a la urbanización de este territorio, a fin de proteger la capacidad agrológica de sus suelos.

Artículo 61: Dentro de los límites del asentamiento para construir en suelos con categoría agrológica I y II se analiza primero con la Dirección Municipal de Planificación Física y luego se consulta con el Ministerio de la Agricultura.

Artículo 62: Las actividades agropecuarias dentro de la zona urbana cumplen de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 63: Se desarrollaran dentro de la zona urbana, actividades agro productivas vinculadas a huertos, organopónicos, zeopónicos, geopónicos y pequeñas parcelas para

la agricultura urbana en interiores de parcelas y solares yermos, siempre que cumplan con las regulaciones urbanas.

Artículo 64: Las áreas agropecuarias dentro del perímetro urbano, previstas para el desarrollo urbanístico, se preservan principalmente de la intervención con instalaciones para fines agropecuarias, permitiéndose la explotación de estas en actividades de producción agrarias de cultivos de ciclos cortos.

Artículo 65: En las áreas agropecuarias previstas para el desarrollo urbanístico existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población; donde existan tenentes privados (pequeños agricultores) no podrán transferir solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas.

Artículo 66: En estas zonas de producción agropecuaria existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 67: Áreas por tener restricciones urbanísticas para su uso:

- Uso agrícola.
- Desarrollo Urbano
- Infraestructuras técnicas.
- Cuencas hidrográficas.
- Zona de protección costera.
- Zona de alto valor natural, paisajístico, histórico y arqueológico.

Artículo 68: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias existentes, para la ampliación de las instalaciones relacionadas con estos fines, se evalúa y analiza con la Dirección Municipal de Planificación Física de Antilla así como con otros organismos y autoridades competentes.

Artículo 69: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo y otras instalaciones deben cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones para las zonas agropecuarias.

Artículo 70: Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares, en estas zonas se ubican preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respecto a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

Artículo 71: En los terrenos entregados en usufructo por el decreto ley 300/2013 se podrán construir viviendas, y las instalaciones para el acondicionamiento adecuado para el uso agropecuario (Bienhechurias), con el debido análisis, evaluación y aprobación de la DMPF, organismos y autoridades competentes; siempre que

no este dentro de los límites y la periferia de los asentamientos urbanos.

Artículo 72: La transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población estará sometida a restricciones territoriales y urbanísticas si se encuentran en zonas de suelos de interés para la actividad agropecuaria.

Artículo 73: La construcción de infraestructura vial, ferroviaria, hidráulica, eléctrica o de comunicaciones tendrá su trazado preferentemente sobre suelos de categorías agro productivas III o IV.

3.1.12- La normativa sobre cementerios y vertederos.⁷

3.1.12.1- Cementerios

Artículo 74; La construcción de nuevos cementerios se realizará de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y evitando la contaminación a las aguas superficiales y subterráneas.

⁷Norma Cubana (NC 93-01-85) Sobre cementerios, (NC 93-05,06-86).vertederos

Artículo 75: El área perimetral de los cementerios estará delimitada por muros de materiales sólidos hasta una altura de 1.80metros, no permitiendo las visuales hacia su interior.

Artículo 76: Se ubicaran a más de 500.0metros a sotavento y a 1000.0metros a barlovento las instalaciones de venta de alimentos de las instalaciones necrológicas.

Artículo 77: Se crearan fajas verdes no menor de 10.0metros de ancho en los alrededores de los cementerios, creando un aislamiento biológico de esta con las áreas colindantes.

Artículo 78: Para la ubicación de nuevos cementerios deberá analizarse el manto freático debiendo estar a no menos de 2,50metros de la superficie.

3.1.12.2- Vertederos.

Artículo 79: Los vertederos de desechos sólidos deberán ser protegidos con una cerca de 1,80metros a 2,0metros de altura máxima y se sembrara principalmente con setos vivos.

Artículo 80: Sólo se permite localizar vertederos de desechos sólidos a 500,0metros de las viviendas cuando la dirección del viento predominante sea desde la zona residencial, de lo contrario se ubicaran a 1000,0metros.

Artículo 81: Se ubicaran a más de 1000.0metros a sotavento y a 3000.0metros a barlovento las instalaciones de venta de alimentos de las instalaciones de disposición de desechos.

Artículo 82: Los vertederos estarán cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y otra para equipos compactadores, de recogida y los carretones que son tirados por animales.

Artículo 83: Las áreas de los vertederos se protegen con fajas de arboladura, no menor 10.0metros de ancho de 100.00metros a su alrededor, creando un aislamiento biológico de esta con las áreas colindantes.

Artículo 84: Se cumple de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a

las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 85: Para la ubicación de nuevos vertederos se analiza el manto freático debiendo estar a no menos de 2,50metros de la superficie.

Artículo 86: Para la implantación de un sistema de disposición final de residuales sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la

Física y el CITMA.

3.1.13- Paisaje de verde urbano.

Artículo 87: Se incentiva el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliculares no afecten la infraestructura vial y

técnica aérea y soterrada, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 88: Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, eliminar o destruir, solo realizar podas técnicas de mejoras.

Artículo 89: La arboladura que por razones de daños naturales, vejes y afectaciones de plagas sean dañados y deban restituirse, se deberá plantar un ejemplar de la misma especie o con características similares para su sustitución.

Artículo 90: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10,0metros anteriores y posteriores a la Dirección Municipal de Planificación a la izquierda o intersección.

Artículo 91: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles que se plantaran serán de talla baja, que alcancen una altura inferior a los 3,00metros.

Artículo 92: Las raíces y ramas de los árboles que sobresalgan sobre el nivel de la acera deberán tener una altura inferior a 2,40 metros.

Artículo 93: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán ser de raíz pivotante que no afecten las redes soterradas y áreas de la ciudad.

3.1.14 Los niveles de carga máxima admisibles que se admiten en los territorios de intereses turísticos y paisajísticos.

Artículo 94: La altura máxima de las edificaciones será de 2 a 3 pisos, evitando la formación de bloques de alojamiento compactos que impliquen altas cargas de visitantes.

Artículo 95: Para la jardinería se empleará preferentemente la vegetación natural. Los árboles existentes deberán integrarse armónicamente a las edificaciones, evitando su tala indiscriminada.

3.1.15 Infraestructura.

Artículo 96: Para las reparaciones, mantenimiento, instalaciones o nuevas conexiones a las redes de acueducto y alcantarillado, es imprescindible la

reposición de la infraestructura vial, acera, contenes u otra afectada en un término no mayor de 7 días posteriores a la realización del trabajo.

Artículo 97: Se cumple de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 98: La localización de nuevas construcciones y actividades no podrán producir incrementos de la demanda de abastecimiento de agua ni afectar las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, hasta tanto se realice ampliación y rehabilitación de redes.

Artículo 99: Para la construcción de nuevas toma de agua para uso social se alejaran y no se ubicaran aguas abajo donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y zonas donde se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 100: Toda nueva inversión o infraestructura técnica de acueducto será imprescindible contar con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 101: Las conductoras de agua no pueden tener paso por vertederos, cementerios, zonas bajas de inundación y por debajo de las edificaciones.

Artículo 102: Las conductoras de agua destinadas a instalaciones o viviendas, deberán pasar por áreas libres u orillas de carreteras o caminos y preferiblemente se construirán zonas de corredores técnicos cumpliendo las normas vigentes.

Artículo 103: Se realizaran obras o construcciones de conductoras que horizontalmente disten entre ellas más de lo que a continuación se relaciona:

- Tuberías hasta 350 Ø MM y cimientos de edificaciones.
3,0m
- Tuberías mayores de 350 Ø MM y cimiento de edificaciones.
8,0m

Conductoras y cimientos de puentes y túneles.

3,0m

Conductoras y bases de terraplenes.

4,0m

Conductoras y postes eléctricos de alto voltaje.

5,0m

Conductoras y postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones. 3,0 m

Conductoras y colectores de alcantarillado, petróleo y gas.

2,0m

Conductora y troncos de árboles.

2,0m

Artículo 104: Los cruces entre conductoras de agua, carreteras y líneas de ferrocarril tienen un ángulo de más de 5 grados del valor de 90.

Artículo 105: El cruce entre las tuberías conductoras con otras líneas soterradas a distancias verticales es mayor de 0,30metros.

Artículo 106: Solo se traza una conductora maestra a lo largo de la misma calle.

Artículo 107: Los conductores para servicio serán menor de 300 Ø mm (12 pulgadas), para lo cual se debe instalar una tubería paralela.

Artículo 108: Las tuberías donde se encuentren o se van a instalar hidrantes son de diámetros mayor de 150,00mm.

Artículo 109: La distancia entre hidrantes y paredes de edificaciones es mayor de los 0,50metros.

Artículo 110: Para ejecutar o instalar tomas de agua para incendio en interiores de edificaciones tiene que ser mayor de 1.30metros del nivel de piso terminado (NPT).

Artículo 111: Se realizan obras o construcciones de colectoras que horizontalmente disten entre ellas más de lo que a continuación se relaciona:

- Colectores y el borde exterior de las cunetas o el pie del terraplén: 1.5metros.

- Colectores y postes del tendido eléctrico, tele y radiocomunicaciones: 3.0metros.
- Colectores y postes eléctricos de alto voltaje. 5.0metros.
- Colectores y troncos de árboles. 1.5metros.
- Colectores y tuberías de acueducto. 2.0metros.
- Colectores y cimientos de edificios. 3.0metros.

Artículo 112: Se admiten los cruces de conductoras y de tuberías de alcantarillado a distancias verticales mayores de 0.40metros entre la pared de ambos conductos, y las conductoras siempre se ubicaran por encima del nivel de alcantarillado.

Artículo 113: Las tapas de los registros deben de estar a menos de 0.30metros por encima del terreno natural y estarán al mismo nivel cuando coincida con superficies terminadas (calles, aceras, etc.).

Artículo 114: Se construye una acometida de acueducto y alcantarillado para cada edificio de vivienda u otra instalación, en el caso

de división de viviendas las tuberías de agua y alcantarillado serán comunes.

Artículo 115: Se permite la colocación superficial de colectoras del alcantarillado solo para cruzar vías o zanjas con la debida protección.

Artículo 116: Se permite la construcción o ampliación en azoteas y placas libres siempre y cuando las tuberías de aguas y residuales sean comunes con las de los pisos inferiores, así como una sola conexión a la red de acueducto y alcantarillado para todas las plantas.

Artículo 117: Para las conexiones de los servicios acueducto a las instalaciones, los elementos que se coloque en inmuebles o viviendas (Metros, cajas registradoras, tuberías u otros) quedaran en el interior de estos, soterrados o en bóvedas por debajo del NPT, evitando proyecciones hacia las vías públicas.

Artículo 118: Las nuevas edificaciones deben incluir la solución de evacuación de residuales, no se permitirá la solución con letrinas, ni la conexión a salvaguardar los requisitos de distanciamiento establecidos entre ambos.

redes técnicas existentes que viertan directo las aguas de la Bahía de Nipe.

Artículo 119: Las intervenciones en escalas constructivas de ampliación, unificación, división o reposición utilizaran las redes de residuales comunes del inmueble que se intervino y en caso de ser en niveles superiores los de pisos inferiores.

Artículo 120: No se dejan correr galerías aéreas de línea de comunicaciones y de electricidad paralelas, en casos excepcionales en que se encuentren al mismo lado de la vía deben estar separados 0,60metros como mínimo ó 0,30metros si la distancia vertical es mayor o igual 0,45metros entre ambos.

Artículo 121: Los postes y monumentos de cables soterrados de comunicaciones y electricidad no deben dañarse.

Artículo 122: No se consiente corredores aéreos de línea de comunicaciones y de electricidad que viajen más de 10,0 kilómetros que no

Artículo 123: Para las conexiones de los servicios de las redes técnicas de electricidad y comunicaciones a las instalaciones, los elementos que se coloquen en inmuebles o viviendas (Metros, cajas registradoras u otros) quedaran en el interior de estos o en bóvedas, evitando proyecciones en los muros exteriores o hacia las vías públicas.

Artículo 124: Las instalaciones e infraestructura de las subestaciones eléctricas deben estar a una distancia mayor de 25.0 metros de cualquier tipo de edificación, según la carga de operaciones de estas.

Artículo 125: La actividad de excavación procede en una faja mayor de 5.0 metros de ancho a ambos lados de cables de energías que se encuentran soterrados o enterrados.

Artículo 126: Para construcción y montaje de bancos de transformadores deben tener una altura mínima del NPT de 4.0 metros.

Artículo 127: Se accederán las distancias entre construcciones y líneas eléctricas que a continuación se relacionan:

Construcciones	Voltaje	Separación (m)	
		Horizontal	Vertical
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	120-240	1.50	3.60
Edificios más de tres niveles		2.50	
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	440-	3.00	4.00
Edificios más de tres niveles		5.00	
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	13.0Kv	10.00	6.00
Edificios más de tres niveles			8.00
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	33.0Kv	15.00	10.00
Edificios más de tres niveles			12.00
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	110.0	15.00	15.00

Edificios más de tres niveles	Kv		
Viviendas biplantas y Viviendas independientes	220.0		
Edificios más de tres niveles	Kv	20.00	20.00

Artículo 128: Se permite construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones o instalaciones de líneas eléctricas siempre y cuando diste entre ellos las siguientes distancias horizontales, según voltaje, para los tramos en que la distancia entre los postes sea de 0 a 46,0metros:

Voltaje	Distancia Horizontal
0 V a 15 000 V	2,44 m
15 000 V a 50 000 V	3,00 m
110 Kv	15,0 m
33 Kv	3,50 m
13 Kv	3,50 m

Artículo 129: Cuando los tramos entre postes sean mayores a 46,0metros y el voltaje sea mayor de 8700 voltios las separaciones entre edificaciones y líneas aumentarán 0,03metros para cada 3,0metros de exceso.

Artículo 130: La actividad de excavación procede en una faja mayor de 5.0metros de ancho a ambos lados del cable coaxial o cables de comunicaciones que se encuentran soterrados o enterrados.

Artículo 131: Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales la sección de pavimento debe ser de 6,50metros y sección total mayor a 11.50metros. De igual manera vías locales residenciales deberán tener sección mayor de 13,00metros.

Artículo 132: Las vías de un solo sentido en zonas residenciales deben tener un ancho de pavimento mayor de 5.0metros y de sección total mayor de 10.00metros.

Artículo 133: La construcción de cercas u otros obstáculos deben estar

dentro de los límites de parcelas sin obstruir la libre circulación de los pasos utilizados para peatones hacia la vía pública.

Artículo 134: Para la construcción o reconstrucción de vías con pavimentos rígidos, aceras y contenes, se deberán haber construido las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial previamente.

Artículo 135: En los terrenos limítrofes a las vías a una distancia no menor de 3,00metros del borde exterior hacia afuera de la faja de la misma no se podrá abrir zanjas o hacer cualquier excavación.

Artículo 136: Las vías se deberán proteger de cualquier alteración al romper barandas, cercas o cualquier otro componente de la misma.

Artículo 137: El ancho de las aceras tendrá que ser múltiple de 0,75metros y en casos excepcionales se podrán construir, con un ancho mínimo de 1,20metros, excepto en los puentes que poseen otras regulaciones.

Artículo 138: Las redes técnicas soterradas como áreas irán preferiblemente por el parterre y en caso excepcional por la calzada de la vía.

Artículo 139: Se admite los postes de comunicaciones y electricidad sobre la acera siempre que medie una distancia entre éste y el borde interno del contén de 0,15metros o en los casos que dificulte la visibilidad en las intersecciones viales.

Artículo 140: Las calles con longitud mayor de 100.0metros sin soluciones para el retorno en su extremo, no se podrán cerrar.

Artículo 141: Los registros de redes soterradas quedan visibles y a nivel en el pavimento.

Artículo 142: Las vías y cualquiera de sus componentes (defensas, barandas, cercas) no se dañan ni modifican ni tampoco se alteran su geometría ni dimensiones, sin la autorización correspondiente de la Dirección Municipal de Planificación Física y la correspondiente aprobación de Vialidad.

Artículo 143: Al realizar reparaciones, conexiones, o afectaciones por acciones constructivas u otros trabajos en las vías o alterar aceras o cualquier otro componente de esta, se restablecerá con los mismos materiales o similares, devolviendo su estado original y resistencia.

Artículo 144: Las construcciones, depósitos de materiales y extracción de tierra se ejecutan fuera de las fajas de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 145: La colocación de señales, defensa de rieles u otro material lumínico, se colocan en las aceras de forma que permitan la circulación peatonal y en casos excepcionales deben dejarse libres 0,90 metros. Las señales de tránsito y lumínicas se colocan en paredes o soporte verticales con una altura mayor de 2.40 metros del NPT.

Artículo 146: Los restos de demoliciones de construcciones, los depósitos de materiales o la extracción de tierra, se realiza fuera de las fajas de las vías, aceras o parterre y en caso

de ser necesaria su ubicación en éstos lugares se hace con previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y aprobado por Vialidad y Comunes; así como no excederá de un término mayor de 72.0 horas.

Artículo 147: Se preserva la franja de ampliación para las vías propuestas, por lo que se establecen restricciones y sólo se autorizarán obras de conservación y excepcionalmente de reconstrucción y remodelación de edificaciones e instalaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen ampliaciones y afectaciones. Las vías propuestas a ampliar en la ciudad son:

- Calle Carlos Manuel de Céspedes a partir de la Calle General Núñez hasta calle 36.
- Calle General Núñez desde calle Línea hasta Calle Juan G. Soto.
- Calle José Martí desde Diego M Yebra hasta General Núñez.
- Calle Mártires del Corintia desde Ave José Martí hasta el área de nuevo desarrollo.

- Ave 28 de Enero desde Máximo Gómez hasta 1ro de Mayo.

Artículo 148: Para la realización de proyectos viales se tiene presente que las secciones no pueden ser típicas y en los trazados donde no hay aceras prever su construcción (Repartos Flora, Vista Alegre, entre otros)

3.1.16 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 149: En la construcción se fomenta el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 150: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentiva la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 151: 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.

3.1.17 Transporte.

Artículo 152: Las nuevas estaciones ferroviarias, bases de ómnibus, camiones y automóviles se ubican en la periferia de la ciudad y de forma desconcentrada.

Artículo 153: En la estación Ferroviaria, la base de ómnibus, camiones y automóviles existentes dentro de la trama residencial solo se permiten acciones de conservación, no así ampliaciones, reconstrucción o remodelación.

Artículo 154: Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 10,0metros a partir del contén o los límites de la vía desde la intersección más cercana.

Artículo 155: Los apartaderos de ómnibus deben tener una longitud mayor de 29.0metros y 2.50metros de ancho.

Artículo 156: Las área de parqueos y sus accesos se ubican sin interferir con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población

Artículo 157: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deben ubicarse a más de 10.00metros de las intersecciones y a 30.00metros de las paradas de ómnibus.

Artículo 158: Los garajes a construir, de no ser parte integrante de la vivienda u inmuebles, deben ser con materiales ligeros y desmontables, debiendo cumplir con las regulaciones específicas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 159: Para las áreas de edificios multifamiliares se definen zonas para la ubicación de garajes, los que se ubican fuera de las áreas de uso común de estos inmuebles, siempre que estas áreas no sean parte integrantes del inmueble (Sótanos, semi-sótano o planta Baja).

Artículo 160: Se preservan franjas de las vías de acceso principal al asentamiento urbano, dentro de las que se recogerán:

- Calle Juan G. Soto como acceso desde el Puerto hasta la intersección con la Carretera Antilla-Cortadera

- Calle Carlos M. de Céspedes desde la intersección con la Carretera Antilla- Cortadera hasta la Calle 1ro de Mayo;

Estableciendo restricciones y sólo se autorizan obras de conservación de edificaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen a construir y afectaciones.

Artículo 161: Para la realización de los proyectos de viales se tienen en cuenta los accidentes geográficos del suelo del área de la circunvalación como las irregularidades del terreno, se tendrá presente que las acciones no pueden ser típicas en todos los tramos.

Artículo 162: En la faja de la vía férrea a 30.00metros del eje de esta exceptuado las instalaciones de control o regulación de la actividad ferroviaria, almacenes, industrias, o instalaciones portuarias, las cuales podrán construirse a 10.00metros del eje de las vías férreas como mínimo no se realizaran construcción, remodelación y ampliación.

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

Artículo 163: Se adecuará la atención de la intervención urbanística, constructiva, arquitectónica a la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de 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. mañana o la tarde para evitar el e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

3.1.19 Edificaciones sustentables.

3.1.20

Artículo 164: Es 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 165: Las edificaciones nuevas proveen 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 166: 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 e) Incrementar los calentamiento del aire interior por efecto invernadero.

Artículo 167: Los huertos son 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 168: Los corrales para la cría de animales se ubican 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.

3.1.19.1 Elementos arquitectónicos.

Artículo 169: Las construcciones se realizan preferentemente diferenciado el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

3.1.19.2 Ventilación cruzada.

Artículo 170: Las edificaciones nuevas proveen a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20% del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

3.1.19.3 Energías alternativas.

Artículo 171: Los inmuebles a construir o que se realicen intervenciones constructivas preverán la implementación de diseños donde se utilicen elementos que disminuyan la utilización de la energía eléctrica, tales como tejas traslucida, calentadores solares, exc.

3.1.19.4 Diseño de microclimas.

Artículo 172: EL diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y

las temperaturas en los espacios de patio, pasillos exteriores y jardín.

3.1.19.5 Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 173: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

Artículo 174: En las azotes de instalaciones o viviendas se podrá construir en 2do nivel previo análisis de resistencia y la aprobación de la DMPF del Municipio.

Artículo 175: Donde las viviendas no posean patio se podrá construir en las azoteas jardines con plantas trepadoras formando pérgolas con un buen diseño arquitectónico, sin violar los derechos de los vecinos colindantes.

Artículo 176: La reconstrucción, construcción, remodelación, división o ampliación de viviendas debe de

contar con un local abierto que pueda ser balcón, portal, o patio de servicio.

Artículo 177: Las terrazas, balcones y demás desniveles deberán estar provistos de barandas de protección de 0,90metros de altura máxima

3.1.19.6 Huertos y agricultura urbana.

Artículo 178: Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

Artículo 179: La cerca perimetral será de maya peerle u otro material similar, siendo su altura permisible de 2.00metros en los laterales y fondos siempre que no existan vías o calles y de frente 1.50metros, con un 50% de transparencia

Artículo 180: Se utilizará materia orgánica para la fertilización de los suelos en los huertos.

Sección segunda.

3.2 - PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

3.2.1- Zonas de protección.

Artículo 181: Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, con el objetivo de proteger y conservar el conjunto urbano. Se establece asimismo lo siguiente:

- a) Dentro de los límites definidos para la Zona considerada de valor Histórico - Cultural, toda acción urbanística o de carácter constructivo, deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su empobrecimiento, para respetar la condición de Zona de Protección.
- b) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I deberá desarrollar funciones acordes con su importancia y jerarquía, de carácter social, que faciliten el

acceso y su disfrute por parte de la población, preferiblemente servicios e instalaciones de nivel de Ciudad.

- c) Las edificaciones del Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de Ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento. Igualmente desarrollarán funciones habitacionales de corresponder a dicha tipología.
- d) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección. En las últimas podrán admitirse, sólo en el caso de corresponder dicha instalación con la tipología original del inmueble diseñado al efecto.
- e) Las funciones administrativas así como instalaciones estatales que ocupan edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales

principales de las mismas, cuando ocasionalmente así se requiera.

Artículo 182: Las Regulaciones de Protección y Preservación del artículo precedente serán aplicable al centro tradicional histórico del Centro de Ciudad, comprendido entre el área portuaria y la calle Máximo Gómez y a otro inmueble que por su valor serán propuestos para su Protección y Preservación.

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

Artículo 183: Se respetarán las disposiciones de protección patrimonial establecida para las edificaciones que aparecen registradas en el Inventario de edificaciones con Grados de Protección I y II recogido por la delegación de monumento municipal y que estará sujeto al requerido completamiento por parte del Consejo Provincial de Patrimonio, representadas en el Plano de Protección y Preservación.

3.2.3 Categorías de patrimonio (de la humanidad, nacional y local).

Artículo 184: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (PCH) y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos.

Artículo 185: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Ciudad:

- a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.
- b) Grado de Protección II: Modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de

mantenimiento y conservación en general.

c) Grado de Protección III: Modificaciones; adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.

d) Grado de Protección IV: Adaptaciones modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 186: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada PCH y su zona de protección, deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

Artículo 187: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de regulaciones ciudad, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 188: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación - evolución más importante de la ciudad por lo que podrán ser objeto de acciones de todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

3.2.4 Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 189: Estos mantendrán el carácter de sus funciones especializadas y su tipología arquitectónico-urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática. Para ellos se determina:

a) La conservación y el mantenimiento de sus instalaciones, su uso y funciones actuales, y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones, cambios de uso y nuevas instalaciones en ellas.

b) Deberán cumplirse además, de forma obligatoria, las urbanísticas de alineaciones, jardines, parterres arbolados, cercados, pasillos y otras que le

sean aplicables y que se articulan en este código.

3.2.5 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 190: Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano que aparece diferenciado en el Plano de Protección y Preservación, serán objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de los mismos. Estos frentes se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano. A su vez se considerarán bajo esta categoría los edificios en las esquinas que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

Artículo 191: Constituyen frentes de calle como de alto valor urbano:

- Ave. 28 de Enero e/. Miguel Salcedo y Máximo Gómez.
- Calle Rene Ramos e/. Miguel Salcedo y Máximo Gómez.
- Ave. José Martí e/. Frank País y Antonio Maceo.

- Calle Frank País e/. Juan G. Soto y Rene Ramos.
- Calle Antonio Maceo e/. René Ramos y José Martí.
- Calixto García e/. José Martí y Máximo Gómez.

3.2.6 Centros de barrios.

Artículo 192: Se afianzan los focos o centros en cada barrio cuya ubicación responde desde sus raíces históricas a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa y cómoda, la localización ideal para los servicios y las amenidades del vecindario.

Artículo 193: Se establecen como centros de barrio, de comodidad y uso peatonal;

- Ave 28 de Enero, desde Miguel Salcedo a Máximo Gómez.
- Ave José Martí, desde Ave 28 de Enero hasta Máximo Gómez.
- Calle General Núñez desde Carlos M. de Céspedes hasta Ave José Martí

Sección tercera.

3.3 USOS DE SUELO.

Artículo 194: Se definirán los usos de suelo que hay presentes en el

asentamiento, el que cuenta con un área de 272.00 ha, (2.72 km₂), con la calificación general del uso de suelo definido a continuación.

	AREA (Ha.)	%
Residencial	148.36	54.54
Industria - Almacenes y talleres	21.00	7.72
Centro y Servicios Sociales	42.48	15.62
Espacios Públicos y Áreas Verdes	31.80	11.69
Servicios Comunes	1.23	0.46
Vías	24.13	8.87
Mangle	1.89	0.70
Otras	1.11	0.40
TOTAL	272.00	100.00

3.4.1.1

Dimensión y forma de las manzanas.

Sección Cuarta

ESTRUCTURA DE LA MANZANA



Artículo 195: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente, establecida sobre la base de la cuadrícula de "manzana" con sus **dimensiones.**

Artículo 196: Se mantendrá la estructura de cuadrícula del trazado original del asentamiento, comprendido desde la calle Juan G. Soto y Calle Línea, hasta la calle General Núñez,

conformadas fundamentalmente por manzanas de 190.0 metros de largo por 70.0 metros de profundidad. (Anexo Plano Trazado Original de Antilla).

3.4.1.2- Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana. (COS)

Artículo 197: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se determina por la tipología urbanística predominante, Se respeta, según la estructura de la manzana para establecer el sector tipológico.

Artículo 198: Se respetan como máxima y mínima, la ocupación de manzana predominante en cada una de estas zonas o sectores topológicos, las que oscilaran entre un máximo de 85% para zonas centrales y un mínimo de 45% para zonas mas alejadas, siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

3.4.1.3- Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 197: El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 199: En las manzanas abiertas donde las edificaciones están distribuidas en las parcelas la construcción deberá separarse como mínimo 0.60 metros de los límites laterales de la parcela.

Artículo 200: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.0 metros del fondo de la vivienda

3.4.1.4- Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 201: Para la urbanización existente en el asentamiento se define la morfología y coeficiente de ocupación del suelo de la forma siguiente:

- a. Las ubicadas desde la Calle Miguel Salcedo hasta la calle Otto Parellada serán parcelas rectangulares, donde tendrán una ocupación máxima del 70% y la superficie mínima del 30 %, donde se incluyen, el área de jardinería frontal, así como los pasillos laterales, de fondo y patios interiores.
- b. A partir de la calle Otto Parellada y hasta la General

Núñez se conformaran por parcelas rectangulares igualmente, donde variara la ocupación máxima del 70% y la superficie mínima del 30% desde la calle Línea hasta la Juan Manuel Márquez, a partir de donde la ocupación máxima se reduce al 60% superficie mínima del 40%.



3.4.2 SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

- c. En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación y la que queden libre no sobrepasara el 40% del área total del edificio multifamiliar, que puede ser común para uno o más edificio.

3.4.2.1- Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 203: La ocupación de la parcela esta en dependencia de su lugar de ubicación, teniendo en cuenta un COS mínimo de 0,50metros y máximo de 0,70metros permitiendo así el intercambio con el área verde y el adecuado aprovechamiento del suelo.

Artículo 204: La construcción debe separarse como mínimo 0.60metros de

Artículo 202: Cuando en los edificios los límites laterales de la parcela, a multifamiliares las redes técnicas, excepción de las viviendas pareadas.

cisternas u otro tipo de objeto se **Artículo 205:** En caso del uso de encuentren situadas en esas áreas, letrinas se ubica como mínimo a existirán hacia estas instalaciones 5.00metros del fondo de la vivienda.

espacios de uso común que permitan **Artículo 206:** Se excluyen de los dos la accesibilidad requerida. artículos anteriores las viviendas a

construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, etc.).

Artículo 207: Se construyen pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos.

Artículo 208: Lo recogido en el Artículo precedente, de ser en la parte delantera de la parcela quedara por debajo del Nivel del piso terminado (NPT) o en el área del portal, de ser en el área de los patios interiores se podrá construir por encima del NPT, la excavación se separará de la edificación principal según la resistencia del suelo.

Artículo 209: Los edificios que por su capacidad y destino promueva la afluencia de gran cantidad de público, proveerá un estacionamiento dentro o fuera de este, a una distancia no mayor 300.00metros.

Artículo 210: La sala de espectáculos tiene acceso directo de la calle por dos o más lados, si no es posible, entonces deja un pasillo exterior de circulación libre, con un ancho mínimo de

1.50metros, separando a la misma de las construcciones colindantes.

Artículo 211: Las edificaciones presentan elementos comunes generales, tales como, el terreno en que se asiente el edificio; los cimientos, vestíbulos, galerías, pasillo, escaleras, vías de entrada, salida o de comunicación, los sótanos, azoteas, patios, terrazas y jardines, salvo imposición o estipulación en contrario; los locales para instalaciones de servicios generales como electricidad, gas, agua, cisterna, tanques y bombas de agua; los ascensores, incineradores de residuos e instalaciones existentes para beneficio común.

Artículo 212: La adaptación de garajes para viviendas, deben cumplir con los requisitos de dimensionamiento, ventilación e iluminación y estar integrados estéticamente a las viviendas vecinas. de

3.4.2.2. Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 213: Se establece como dimensión mínimo para las parcelas de vivienda de 8.0metros de frente y fondo

por 10.0metros por ambos laterales, hasta 10.0metros de frente por 15.0metros de profundidad en la zona urbana y en la rural de 10.0metros de ancho por 20.0metros de fondo.

Artículo 214: El área a ocupar por la construcción en la parcela no excederá del 70%.

Artículo 215: El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente, patio interior y el área de fondo.

Artículo 216: En las parcelas donde las edificaciones no sean apareadas o con paredes medianeras las construcciones deberán separarse como mínimo 0.60metros de los límites laterales de la parcela.

Artículo 217: Las viviendas con paredes medianeras o apareadas, para separarse, debe existir como mínimo 1,20metros entre las nuevas paredes a construir de las viviendas.

Artículo 218: En caso de utilización de tratamiento de residuales por letrinas, estas se ubicará como mínimo a 5.00metros de las viviendas propiedad y de las viviendas colindantes.

Artículo 219: Se excluyen de los dos artículos anteriores las viviendas a

construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, duplex apareadas, etc.).

Artículo 220: Se podrá construir pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos. La excavación se separará como mínimo a 1.50metros de la edificación, según la resistencia del suelo.

Artículo 221: Se incluye en el proyecto y dentro del área de construcción de la vivienda o inmueble cisterna, silo para el abasto y almacenaje de agua siempre que se cumpla con las normas técnicas de resistencia y cálculo para su colocación y cumpliendo las normas sanitariamente permitidas para su ubicación dentro de determinadas áreas de la **instalación**.

Artículo 221: Los edificios que por su capacidad y destino promuevan la afluencia de gran cantidad de público, provee la ubicación de un estacionamiento dentro o fuera de este, a una distancia no mayor de **300.00metros**.

Artículo 222: El escenario queda separado de los espectadores mediante un muro con una altura no menor de 1.00metro.

Artículo 223: La adecuación funcional de locales de viviendas (Garajes, habitaciones, pasillos u otros) para el desarrollo de actividades no común a la vivienda debe cumplir las regulaciones del entorno y no modificara la estructura del inmueble.

3.4.2.2. Dimensionamiento y características del espacio libre

interior de la parcela. El área libre la de fachada principal en las manzanas, conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 225: La construcción deberá separarse como mínimo 0.60metros de los límites laterales de la parcela.

Artículo 226: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.0metros del fondo de la vivienda.

3.4.2.3 Profundidad edificable.

Artículo 227: Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán los salientes fuera de ellas.

Artículo 228: Para la realización de intervenciones constructivas en manzanas consolidadas se establecerá el uso de la línea de fachadas predominantes para la calle donde se desarrolle la acción.

Artículo 229: Para las áreas de desarrollo de nuevas intervenciones urbanísticas, se establecerán las líneas de fachada.

Artículo 230: La profundidad edificable quedará definida por la 2da línea de fachada predominante en la manzana, garantizando una franja mínima de jardín de 2.00metros.

Artículo 224: El saliente de las edificaciones existente que sobrepase el 60 % del total de las construcciones edificadas.

Artículo 232: De existir igualdad en las proporciones de la línea de fachada existen en una misma manzana, se utilizara la más saliente hacia la vía, siempre que no interfiera la protección de la faja de la vía.

Artículo 233: Los salientes queden dentro de la línea de fachada predominante.

3.4.3 SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

3.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 234: Las nuevas construcciones que se ejecuten mantienen la línea de fachada predominante en la zona de la cuadra.

Artículo 235: Las acciones constructivas a paredes de fachadas son sólo las que guarden la alineación de la cuadra y que no la modifiquen. Solo se permiten la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 236: Sólo sobresalen de la línea de fachada los aleros, siempre que disten 0,50metros del borde exterior del contén de la acera y a más de 2.00metros del NPT, el resto (contenedores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) se ubican respetando la línea de fachada.

Artículo 237: La colocación de tubos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial y cables será por la parte posterior o fondo de la edificación, en el caso que se vayan a colocar por el exterior de los muros de fachadas que dan a las calles son enmascarados con elementos y materiales acordes al

sistema constructivo de la edificación, no afectando la integralidad del entorno que dan a la vía.

Artículo 238: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se pueden instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1,50 y 2,00metros.

Artículo 239: Para construir escaleras de accesos otros niveles que de no estar en interiores tiene que estar dentro del límite de la propiedad, no sobresaliendo por la primera línea de fachada, de no ser posible se ejecutará por el interior del portal del primer nivel, por laterales o el fondo y solo en casos excepcionales se construirán en un mínimo de afectaciones.

Artículo 240: Las acciones constructivas en edificaciones medianeras se realizan siempre y cuando no dañen la integridad de las edificaciones vecinas.

Artículo 241: Cuando por situaciones excepcionales sea necesario construir fosas o cisternas que sobresalgan de la fachada principal, pero dentro de los límites de la propiedad, estas no

podrán sobresalir del nivel del terreno natural.

Artículo 243: La alineación de los edificios multifamiliares excederá en 4,5 metros la alineación predominante, permitiéndose jardines y plazas en el espacio libre inducido por esta distancia.

Artículo 243: Los pasillos o separaciones de las fachadas laterales con la línea de propiedad no pueden ser menores de 0,60 metros.

Artículo 244: Para las nuevas áreas de urbanizaciones se establece como primera línea de fachada un límite mínimo de 2.00 metros y no mayor de 5.0 metros.

Artículo 245: Para las nuevas áreas de urbanizaciones la segunda línea de fachada podrá coincidir con la primera en los casos de áreas de edificios multifamiliares, siempre y cuando estos no tengan en planta baja elementos constructivos que tengan proyecciones hacia el frente de la parcelas.

Artículo 246: Para edificaciones independiente en las nuevas áreas de urbanizaciones se respetara el parámetro exterior de la segunda crujía construida.

3.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 247: Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2.0 metros y no mayor a 5.0 metros.

Artículo 248: Se conservara la franja de jardín frontal para su uso desde la línea o límite de propiedad hasta la primera línea de fachada de las edificaciones.

Artículo 249: Se conservara la faja de jardín exterior existente en las manzanas, comprendido desde el límite de la parcela y el borde de la vía, (Parterre) adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación

Artículo 250: Se permite la franja de jardín con una profundidad no mayor de 2,00 metros en instalaciones de servicios o viviendas cuya ubicación se realice dentro de zonas caracterizadas por el uso de esta área verde.

Artículo 251: Esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no

sobresalga más de 0,20metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40% de los mismos, según sea el caso regulado a tal fin.

- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- c) La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones se ubica fuera de la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal cualesquiera sean su uso; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

3.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 252: En las áreas del centro histórico urbanos, la franjas de

portalería se mantendrá desocupado, siendo de uso público, estando tanto en inmueble de personas jurídicas como naturales.

Artículo 253: Las nuevas construcciones de viviendas se realiza con portales mayores de 2.00metros de frente y 1.20metros de profundidad.

Artículo 254: De los portales de uso público sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada.

Artículo 255: La parte exterior de la franja de portales constituirá la primera línea de fachada y de no tener portal no se autoriza la ampliación fuera de la línea de fachada que será el muro frontal de la edificación.

Artículo 256: En las áreas donde se cumpla el apartado que antecede, se podrá colocar toldos, siempre que disten 0,50metros del borde exterior del contén de la acera y a más de 2.00metros del NPT.

3.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 257: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más

saliente correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:

Artículo 258: Para todas las edificaciones de hasta 15,00metros máximo de altura y equivalente a cinco plantas, se mantienen los pasillos laterales y con un ancho mínimo de 1,00metros.

Artículo 259: En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00metros o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00metros y 33,00metros, tendrá un ancho de pasillos de 6,00metros mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00m el ancho de pasillos sobre los 12,00metros de altura será de 3,00metros mínimo.

Artículo 260: Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos

casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 261: En los pasillos laterales y de fondo no se ubican elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos, así como su utilización para el desarrollo de actividades comerciales o no, sea temporal o permanente, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad del medio ambiente.

Artículo 262: A los fines hidrosanitarios correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean de tierra, solamente se permitirá césped como vegetación; excepto en patios que por sus dimensiones permitan huertos.

Artículo 263: En su caso cuando estén pavimentados, su superficie no será

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

Artículo 264: De igual modo se ubicarán soterradamente las

Artículo 266: Las vías menores tendrán la estructura siguiente, hasta cuatro carriles entre 3.25 y 3.50 metros, dotadas de parterre de 1.0 metros y acera hasta 1.50 metros, admitiendo doble sentido de circulación vial.

Artículo 267: Las vías principales deberán cumplir con las categorías establecidas de:

Categoría	Carril	Caldaza	Parterre	Carril	Parterre	Acera	Separadores
I	3.500	7.00	2.500	1.200	1.500	2.000	1.20-3.00
II	3.250	6.50	2.500	1.150	1.000	1.500	1.15-1.20
III	3.000	6.00	1.500	9.00	1.000	1.200	1.00
IV	3.000	6.00	1.500	9.00	1.000	1.200	-

instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo cual deberá

tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

3.4.4 SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

3.4.4.1 Dimensionamientos máximo y mínimo.

Artículo 265: Se mantendrán las vías principales con dos o más carriles de 3.50metros, con calzada entre 14.0 y 21.0metros, con parterre, aceras y en algunos casos separador central con un mínimo de 1.20 y máximo de 3.0metros.

3.4.4.2 Secciones viales.

Artículo 268: Los parterres no pueden contar con arbustivas, si no árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Artículo 269: El expendio de productos se realiza en las vías donde no se afecte la circulación peatonal por las aceras.

Artículo 270: Especial atención se prestara en las esquinas donde la permanencia del consumidor obstruya la visibilidad general del tránsito (peatones, motoristas, ciclista. etc.)

Artículo 271: La vía o cualquiera de sus componentes (aceras, contenes y parterres), así como su geometría y dimensiones ni se dañan ni se alteran.

Artículo 272: Para la conexión a las redes de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial, electricidad, se requiere la autorización de los organismos competentes.

3.4.4.3 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 273.- Se permite la construcción de acera al frente o frentes de un inmueble, o solar yermo, a todo propietario, en el caso que fuera necesario y a su costo, previa solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física. Dar el ancho de acuerdo con el que tenga la calle o calles a las que hace frente, siendo construida de piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón.

3.4.5 SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

3.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicio (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 274: La nueva construcción de instalaciones se realizará en áreas

donde esté garantizado el abasto de agua y el vertimiento de residuales.

Artículo 275: La conducción de aguas residuales en los asentamientos poblacionales se realizará a través de colectores.

Artículo 276: Las letrinas sanitarias estarán a 5,00metros y fondo de las viviendas, en sentido contrario al viento.

Artículo 277: La zona de protección sanitaria de un cementerio es de 100,0metros en todo su entorno.

Artículo 278: La zona de protección de los vertederos será de de 1000, 0 o 500,0metros según sea su extensión y ubicación.

Artículo 279: La zona de protección de las fuentes de abasto de agua superficiales será de 2.0km.

Artículo 280: La zona de protección de las fuentes de abasto de agua subterránea será de 2.0 km.

Artículo 281: La zona de protección de las reservas naturales será de acuerdo al tipo que sea y sus normas establecidas para la conservación.

Artículo 282: La zona de protección de las industrias según su grado de contaminación será de 500.0 a 1000,0metros.

Artículo 283: Toda construcción, reconstrucción o remodelación instalaciones deberá tener presente la solución de residuales sólidos y líquidos para evitar la afectación al medio ambiente.

3.5. Sección Quinta.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

3.5.1.-Cercados.

Artículo 284: Por el frente de las instalaciones se construirán cercas con una altura de 1.00metro de material solidó sin visuales desde y hacia el interior, a partir de 1.00metros y hasta 1.60metros de materiales que permitan las visuales en ambas direcciones de de malla peerle u otro material que permita visibilidad y esté a tono con las instalaciones circundantes.

Artículo 285: La construcción de cercas en los laterales y fondo se construirán de malla peerle u otro material que permita visibilidad con una altura no mayor de 0,90metros cuando disten menos de 3,0metros de las construcciones o 10,0metros de intersección vial.

Artículo 286: Las cercas frontales se construirán sin que sobresalgan del límite de propiedad predominante en la

cuadra o que diste menos de 3,0metros del eje de la vía.

Artículo 287: La altura máxima de las cercas será de 1.80metros en los laterales y fondo y 1.00metros al frente, hasta la segunda línea de fachada.

Artículo 288: Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, piedras o malla eslabonada.

Artículo 289: Se admite el cercado en las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) El proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.
- c) En las áreas de jardines frontales, los cercados pueden tener una altura máxima de

1,20metros tanto en el frente como en los laterales.

- d) En los patios los cercados pueden tener una altura máxima de 1,80metros tanto en los fondos como en los laterales.
- e) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.

Artículo 290: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como rejas construidas a partir de barras o mallas de acero eslabonadas y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60metros de altura tanto en los jardines frontales como en laterales. En patios y fondos las alturas deben alcanzar 1.80metros. Dichos muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón. Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas.

3.5.2.- Jardines.

Artículo 291: Los árboles, postes o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o que haya sido

colocado con un fin determinado se mantienen y para ser cortados, eliminados o destruidos se hace con autorización de las entidades competentes para ello.

Artículo 292: La siembra de árboles o arbustos en los parterres se realizará a más de 100,0metros anteriores y posteriores a la esquina o intersecciones.

Artículo 293: Esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40% de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.

b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

c) La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones se admiten en los laterales, excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

CAPÍTULO No 4

REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA LAS ZONAS.

Artículo 294: Las regulaciones específicas de intervención territorial y urbana se complementan con las regulaciones generales expresadas en el capítulo 3.

SECCIÓN PRIMERA: SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 295: Las regulaciones específicas para el suelo no urbanizable están estructuradas con el objetivo de preservar este tipo de suelo de la urbanización o de

transformaciones que conspiran contra sus valores, definiendo:

El régimen de uso de suelo.

Acciones constructivas, condicionales infraestructurales y arquitectónicas para las edificaciones dispersas.

Condicionales derivadas de la protección al medio ambiente.

Centro Histórico:

Caracterización General:

Artículo 296: La zona de Centro Histórico con valor patrimonial ocupa un área total de 21.28ha está determinada por las primeras 15 manzanas del Asentamiento Urbano fundado el 21 de Enero de 1925 y por las manzanas que definen el Paseo Central. Esta zona residencial se caracteriza por el predominio de actividades comerciales, de servicios, ofertas gastronómicas, culturales y educacionales. Sus manzanas concentrada, la disposición de las parcelas, la alineación de las edificaciones, el predominio de medianerías, alturas y puntales, así como otros elementos definen tanto su

tipología urbanística como arquitectónica.

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida la intercepción entre los ejes de las vías Juan George Soto Cuesta y Máximo Gómez toma rumbo noreste por el eje de la vía Máximo Gómez hasta pasar por el lateral izquierdo saliendo del Hospital Municipal René Ramos Latourt hasta el litoral costero. En este punto toma rumbo noroeste por todo el litoral costero hasta llegar a la intercepción entre los ejes de las vías Juan George Soto Cuesta y Frank País. En este punto mantiene el rumbo por todo el eje de la vía Juan George Soto Cuesta hasta llegar al Punto de Partida y Fin del Derrotero.

Régimen de uso:

Artículo 297: El Plan General de Ordenamiento Urbano determinó para la zona de centro histórico y su área de protección mantener la función residencial, de servicios y la actividad turística-recreativa.

Artículo 298: El Plan General de Ordenamiento Urbano define la zona de centro histórico con valor

patrimonial como residencial, centro de comercio, servicio y otras actividades. Para la misma se prevén acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva inserción, en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos. Se considerará en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones a través de acciones de conservación.

REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 299: Mantener puntales entre 3.00metros y 7.00metros de altura en la zona de valor histórico desde la Calle Juan George Soto Cuesta hasta la Calle Máximo Gómez.

Artículo 300: Se permite la reconstrucción, restauración y conservación con materiales similares a los existentes en la zona de valor histórico.

Artículo 301: Se permite la remodelación y nueva inserción de instalaciones de interés social siempre cuando sean aprobadas por la DMPF.

Artículo 302: Mantener la línea de fachada predominante en la manzana así como la portalería pública.

Artículo 303: Solo se permite la construcción de viviendas en áreas libres si son aprobadas por la DMPF previa consulta con la Delegación Municipal de Patrimonio.

Artículo 304: Se preservan los espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 305: Regulaciones específicas para los paseos centrales. En las áreas de los paseos centrales de la zona de Alto Valor Histórico no se autoriza:

- a) El cambio de uso y de modificación o alteración de sus funciones.
- b) Modificar o transformar las características de sus áreas verdes y mobiliario urbano existente.
- c) La colocación de kioscos y ningún tipo en las aceras que los circunscriben.
- d) Colocación de vallas de cualquier tipo.
- e) Realización de actividades sin previa autorización.
- f) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma la corteza, ramas, hojas y flores de los árboles y demás y plantas e instalaciones existentes.

g) Realizar cualquier otra actividad o acción no contemplada en los artículos anteriores que afecte su desarrollo y conservación sin la previa autorización.

Artículo 306: Se mantendrá desocupado y abierto a la circulación peatonal toda la portalería de los inmuebles que se ubique en esta área, sea publica, semipública o privada.

Artículo 307: El cambio de la paleta de colores de los inmuebles ubicados en esta zona solo se realizara previo autorizo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 308: Los inmuebles que se desocupen o queden libres por cualquier razón, solo se podrá ocupar o dar un nuevo uso previo proceso de autorización por la legislación vigente y su nuevo uso será compatible con centro histórico tradicional.

Artículo 309: La circulación de medios de tracción animal y humana (Carretilleros) se realiza por todas las vías **excepto:**

Ave 28 de enero desde Miguel Salcedo hasta Máximo Gómez.

Ave José Martí desde Ave 28 de enero hasta Máximo Gómez.

Calle Frank País desde René Ramos hasta Juan G. Soto (Terminal).

Calle Antonio Maceo desde René Ramos Hasta Juan G. Soto.

Artículo 340: Se reservará la faja a ambos lados de la Avenida 28 de Enero, la cual tendrá un uso polifuncional en el que se combinen las actividades residencial, de servicios, recreativa y turística y espacios públicos.

Artículo 341: Todas las inversiones que se ejecuten a lo largo de la Avenida 28 de Enero deberán respetar estrictamente las regulaciones que en cuanto a tipología constructiva, arquitectónica y urbanística están presente en el área:

Calidad del medio ambiente

Responsabilidad ambiental:

Artículo 342: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente.

Artículo 343: Se corresponde con el deber que tiene la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del

crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 344: La construcción de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminaciones al medio se ubican fuera de las zonas residenciales turísticas y recreativas. Para las que ya existen dentro de éstas zonas sólo se autorizan actividades de mantenimiento y conservación.

Artículo 345: El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas se realiza fuera de los límites de las zonas residenciales.

Artículo 346: La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 347: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de

investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).

b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).

c) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas instalaciones deportivas y educativas (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).

d) Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Artículo 348: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será

responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 349: Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 350: Las Bahías de Nipe y Banes se protegen de toda acción que pueda alterar su corriente ; producir su contaminación por vertimiento de desperdicios de cualquier tipo osustancias tóxicas; modificar u obstruir su curso, y en general realizar cualquier actividad que no cuente con la debida autorización.

Artículo 351: Para la construcción, ampliación y remodelación en las zonas de producción las instalaciones industriales tienen previamente soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes.

Artículo 352: Será obligatoria la colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

Manglares

Artículo 353: La construcción de cualquier objeto de obra, así como la

tala total o parcial se realiza a partir de la franja de protección de 40 metros medidos a partir del límite de la zona costera hacia tierra.

Artículo 354: No se permitirá el vertimiento de residuos resultantes de la actividad agrícola de cultivos o cría de animales en las zonas costeras, ni en el mar.

Artículo 355: La extracción de áridos (arena) en las zonas costeras no se realiza.

Artículo 356: Todas las actividades que se realicen en la zona costera (económicas, investigativas, recreativas deportivas, etc.) deben preservar la integridad del medio ambiente y el libre movimiento de las aguas, sedimentos y arena.

Zona costera

Artículo 357: La utilización de la zona costera es libre, pública, estatal y gratuita según establece el Decreto Ley 212 Gestión de la para los usos comunes, acordes con su naturaleza Zona Costera, Capítulo II, Artículo 12.

Artículo 358: Las obras, proyectos o actividades que se ejecuten en la zona costera garantizan el libre acceso al mar. Las cercas, obras e instalaciones se ubican de forma que permitan el

acceso al mar.

Artículo 359: En los espacios que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes.

Artículo 360: Dentro del área urbanizada de la ciudad no se permitirán nuevas edificaciones a menos de 60.0m de la línea de costa de acuerdo con las especificaciones del Decreto 212 Gestión de las Zonas Costeras y cumpliendo los procedimientos establecidos. intercepción entre los ejes de las vías

Artículo 361: En caso de ejecutarse obras de prestación de servicios necesarios, estas deberán ser ligeras, desmontables y con medios adecuados para el depósito de residuales y su recolección.

Artículo 362: Para la disposición final en el mar de residuales proveniente de cualquier actividad hay que cumplir con las normas establecidas para ello. (Tener tratamiento).

Zona de Residencial Intermedia

Caracterización General:

Esta zona residencial intermedia se caracteriza por el predominio de

actividades comerciales, de servicios, ofertas gastronómicas, culturales y educativas. Sus manzanas concentrada, la disposición de las parcelas, la alineación de las edificaciones, el predominio de medianerías, alturas y puntales, así como otros elementos definen tanto su tipología urbanística como arquitectónica.

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida la

Juan George Soto y General Núñez se toma rumbo sureste, por el eje de la vía General Núñez hasta finalizar la misma, se hace una inflexión de 90° en la intercepción de las vías General Núñez y René Ramos Latour tomando rumbo suroeste por el eje de la vía René Ramos Latour, ahí se hace la inflexión de 90° en la intercepción de las vías René Ramos Latour y Máximo Gómez tomando rumbo noroeste por el eje de la vía Máximo Gómez, hacemos una inflexión de 90° en la intercepción de las vías Máximo Gómez y Juan George Soto tomando rumbo norte por el eje de la vía Juan George Soto,

hasta llegar al Punto Inicial de Partida y Fin del Derrotero.

Régimen de uso:

Artículo 363: El Plan General de Ordenamiento Urbano determinó para la zona residencial intermedia y su área de protección mantener la función residencial, de servicios y la actividad turística -recreativa.

Artículo 364: Para la zona del Puerto, el uso actual de este sector es residencial y el Plan General de Ordenamiento Urbano propone mantener dicha función, aunque limitada en la zona costera por dicha función, aunque por ser un área vulnerable expuesta al peligro de inundaciones por penetración del mar.

Artículo 365: Para la parte del Centro Histórico que pertenece a esta zona residencial intermedia, el Plan General de Ordenamiento Urbano del municipio de Antilla definió mantener la función residencial y de servicios.

Regulaciones específicas:

Artículo 366: Se respeta la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 367: Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 368: La ubicación de culatas y paredes ciegas se realizan en las paredes que no queden frente a la vía, sólo se permiten en casos muy excepcionales y con autorización de las entidades competentes.

Artículo 369: Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno, así como ajustarse a la función del local.

Artículo 370: Previa evaluación, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material

(madera), siempre que se respete el ancho y alto del vano original.

Artículo 371: Los casos de unificación y división de viviendas se analizarán y autorizarán, siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas. Las divisiones sólo se aprobarán sean interiores y sus dimensiones reúnan las condiciones mínimas según lo establecido. Además deben mantener una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 372: Las ampliaciones en altura se ejecutarán a partir de la segunda habitación o crujía del inmueble, para no afectar la fachada.

Artículo 373: De autorizarse entresijos, serán solucionados interiormente y no podrán percibirse desde el exterior.

Artículo 374: La altura para nuevas edificaciones o reposiciones estarán en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato y nunca por debajo.

Artículo 375: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 376: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas cuando construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 377: Los solares yermos existentes y los que se produzcan por derrumbes o demoliciones podrán ser ocupados nuevamente por edificaciones que cumplan los requisitos de diseño mencionados anteriormente.

Artículo 378: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Artículo 379: Las calles o avenidas de adoquines, cuando por motivo de reparaciones se rompa este tipo de pavimento, el inversionista es el encargado de reponerlo.

Artículo 380: Se respeta el régimen de medianería imperante.

Artículo 381: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación y nuevas construcciones.

Artículo 382: Se prohíbe, sin previo autorizo la colocación de kioscos, mostradores o puntos de ventas.

Zona de Residencial Periférica

Barrio Capiro:

Caracterización General:

El barrio Capiro es una zona costera con muy deficiente nivel de urbanización expuesto a los peligros de inundaciones, ya que casi todo su perímetro aparece contorneado por la línea costera y línea del ferrocarril. Presenta un alto por ciento de su fondo habitacional en estado técnico regular y malo.

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida la intercepción entre los ejes de vías Otto Parellada y Calle Línea se toma rumbo sureste, siguiendo la vía Otto Parellada

hasta finalizar, interceptamos con la Calle Línea y la vía Antonio Briones Montoto tomando rumbo suroeste hasta terminar la calle Línea, ahí interceptamos con la calle Antonio Briones Montoto y René Ramos Latour tomamos rumbo noroeste hasta terminar la calle Antonio Briones Montoto hasta interceptar con la vía René Ramos Latour y Otto Parellada tomando rumbo noreste y terminar la vía René Ramos Latour, hasta llegar al Punto de Partida y Fin del Derrotero.

Barrio La Curva:

Caracterización General:

El barrio La Curva es una zona costera con muy deficiente nivel de urbanización expuesto a los peligros de inundaciones, todas sus viviendas están enclavadas en la línea costera con una barrera artificial conformada por la línea del ferrocarril, lo que deja expuestas a las mareas de tormentas al fondo habitacional, las viviendas construidas sin las condiciones mínimas, Falta de uniformidad en la línea de fachadas, existencia de viviendas precaria, callejones que sólo admiten circulación peatonal, carencia de alcantarillado y mal drenaje.

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida la vivienda de Fidel Palacio tomamos rumbo este hasta llegar a la vía férrea, se realiza una inflexión con rumbo suroeste hasta llegar a la intersección del ramal del ferrocarril y la calle Antonio Maceo donde se realiza una inflexión con rumbo noroeste hasta llegar al límite costero (Muro del Malecón), iniciando un recorrido por este realizando todas las inflexiones de este y pasando por el amarradero La Curva, incorporándose a la línea costera pasando por el fondo de las viviendas existente hasta la vivienda de Miguel Guilarte donde realiza una inflexión con rumbo noreste cruzando por el ramal Alto Cedro-Antilla hasta la vivienda de Ramón Suárez donde realiza una inflexión con rumbo este realizando todas las inflexiones de la línea costera hasta el lateral izquierdo saliendo y fondo de la vivienda de Fidel Palacio fin del derrotero.

Barrio La Cañona

Caracterización General

El barrio La Cañona debe su nombre a que cada persona que llegaba

construía su vivienda a sus expensas con materiales de pésimas condiciones, por otro lado presenta un alto por ciento de su fondo habitacional en estado técnico regular y malo, además la falta de uniformidad en la línea de fachada tiene una mala urbanización.

Derrotero:

Tomando como punto de Patriada la vivienda de Refael Suárez tomamos rumbo Sureste hasta llegar a la vía férrea ahí hacemos una inflexión hasta coger la vía férrea ahí hacemos una inflexión tomando rumbo sureste hasta llegar al limite del barrio ahí tomamos rumbo suroeste hasta llegar a la vivienda de Yanara Suarez, hacemos una inflexión y tomamos rumbo suroeste hasta llegar al Punto de Partida. Fin del Derrotero.

Regulaciones específicas:

Artículo 383: Se admitirá acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean materiales similares a los existentes.

Artículo 384: En los espacios que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes.

Artículo 385: Para cumplir con los estudios de peligro, vulnerabilidad y riesgos (PVR) se evita el crecimiento de nuevas viviendas en los lugares bajo riesgos.

Artículo 386: La ampliación, remodelación, división y reconstrucción de viviendas se realiza fuera de esta zona.

Régimen de uso

Artículo 387: La creación de nuevas áreas residenciales o de alojamiento y la ampliación de los ya existentes hacia las zonas costeras se limitarán teniendo en cuenta el Decreto Ley 212/00 Gestión de la zona costera. El General de Ordenamiento Urbano del Municipio de Antilla definió erradicar el sector costero del barrio de Capiro y reubicar las viviendas existentes y otras instalaciones productivas y de servicios hacia otras zonas del municipio, en su lugar desarrollar áreas verdes y forestales;

para mitigar los daños e impactos negativos provocados por inundaciones por fuertes lluvias, penetraciones y sobre elevación del mar.

Artículo 388: Los alcantarillados y los drenajes pluviales son independientes y no se interconectan de forma directa.

Artículo 389: Los muretes, diques, vigas, cercas, malecones o la colocación de algún elemento deben de construirse de modo que no impida el libre curso de las aguas superficiales y de modificar las áreas de escurrimientos deberán contener las obras de drenaje necesarios para no provocar áreas de inundaciones.

Artículo 390: La construcción de obras cuyo movimiento de tierra implica que se altere el drenaje superficial del Plan entorno, se realizarán con las obras de drenaje que encauce dicha aguas para no afectar los territorios vecinos.

Artículo 391: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de la

Bahía de Nipe, deben realizarse con un radio igual o mayor de 80.0 metros del borde costero de la misma.

Artículo 392: Se protege la línea costera y su zona de protección de la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 393: Se protegerá la Bahía de Nipe del vertimiento de residuales de cualquier naturaleza sin tratamiento previo desde el asentamiento Urbano de Antilla.

Artículo 394: Las Entidades que utilizan los recursos de la Zona Costera y la Zona de Protección, son las que financian la creación de los nuevos pasos peatonales, que en todos los casos serán rústicos, de forma tal que se ocasione el menos daño al ecosistema.

Artículo 395: Todos los usos y actividades constructivas en las Zonas Costeras y la Zona de Protección, en áreas destinadas o de interés para la defensa, la seguridad y orden interior, serán consultados y contarán con la autorización del MINFAR y del MININT, según corresponda, en coordinación

con el CITMA y el IPF; además serán llevados a la reunión de acuerdos de las instancias correspondientes.

Artículo 396: La Zona Costera permanecerá preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación.⁸, para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas, mejora y conservación de dichas zonas, actividades de forestación y reforestación y otras de similar naturaleza; siempre y cuando se hayan llevado a la aprobación en las

⁸ Decreto ley No.212-2000 Gestión de la Zona Costera, Artículo 15.1. 18 de agosto 2000.

reuniones de acuerdos y cumplan con lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas para evaluar el Impacto Ambiental.

Artículo 397: En los espacios de las Zonas Costeras y las Zonas de Protección que por cualquier razón se desocupen no se permitirá la construcción o ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

Artículo 398: Para la zona de La Curva el Plan General de Ordenamiento Urbano propone esta área previstos a erradicar y reubicar las viviendas existentes hacia otra zona del asentamiento obras de drenaje necesarios para no

Artículo 399: La creación de nuevos áreas residenciales o de alojamiento y la ampliación de los ya existentes hacia las zonas costeras se limitaran teniendo en cuenta el Decreto Ley 212/00 Gestión de la zona costera. El Plan General de Ordenamiento Urbano

del Municipio de Antilla definió erradicar el sector costero del barrio de La Curva y reubicar las viviendas existentes hacia otras zonas del municipio, en su lugar desarrollar áreas verdes y forestales; para mitigar los daños e impactos negativos provocados por inundaciones por fuertes lluvias, penetraciones y sobre elevación del mar.

Artículo 400: Los alcantarillados y los drenajes pluviales son independientes y no se interconectan de forma directa.

Artículo 401: Los muretes, diques, vigas, cercas, malecones o la colocación de algún elemento deben de construirse de modo que no impida el libre curso de las aguas superficiales y de modificar las áreas de escurrimientos deberán contener las provocar áreas de inundaciones.

Artículo 402: La construcción de obras cuyo movimiento de tierra implica que se altere el drenaje superficial del entorno, se realizaran con las obras de drenaje que encauce dicha aguas para no afectar los territorios vecinos.

Artículo 403: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de la Bahía de Nipe, deben realizarse con un radio igual o mayor de 80.0 metros del borde costero de la misma.

Artículo 404: Se protege la línea costera y su zona de protección de la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 405: Se protegerá la Bahía de Nipe del vertimiento de residuales de cualquier naturaleza sin tratamiento previo desde el asentamiento Urbano de Antilla.

Artículo 406: Las Entidades que utilizan los recursos de la Zona Costera y la Zona de Protección, están obligadas a financiar la creación de los nuevos pasos peatonales, que en todos los casos serán rústicos, de forma tal que se ocasione el menos daño al ecosistema.

Artículo 407: Todos los usos y actividades constructivas en las Zonas Costeras y la Zona de Protección, en

áreas destinadas o de interés para la defensa, la seguridad y orden interior, serán consultados y contarán con la autorización del MINFAR y del MININT, según corresponda, en coordinación con el CITMA y el IPF; además serán llevados a la reunión de acuerdos de las instancias correspondientes.

Artículo 408: La Zona Costera permanecerá preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación.⁹, para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas,

⁹ Decreto ley No.212-2000 Gestión de la Zona Costera, Artículo 15.1. 18 de agosto 2000.

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

Artículo 409: En los espacios de las Zonas Costeras y las Zonas de Protección que por cualquier razón se desocupen no se permitirá la construcción o ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

Artículo 410: Se permiten las reparaciones, reconstrucciones, rehabilitaciones, conservaciones de la infraestructura técnica del ferrocarril existentes.

Artículo 411: Para la zona de La Cañona el Plan General de

Ordenamiento Urbano propone esta área previstos a erradicar y reubicar las viviendas existentes hacia otra zona del asentamiento

Artículo 412: Se permiten las reparaciones, reconstrucciones, rehabilitaciones de las viviendas existentes con los mismos materiales.

Artículo 413: La Zona Costera permanecerá preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación.¹⁰, para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en los este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas,

¹⁰Decreto ley No.212-2000 Gestión de la Zona Costera, Artículo 15.1. 18 de agosto 2000.

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

Artículo 414: En los espacios de las Zonas Costeras y las Zonas de Protección que por cualquier razón se desocupen no se permitirá la construcción o ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

Artículo 415: Todos los usos y actividades constructivas en las Zonas Costeras y la Zona de Protección, en áreas destinadas o de interés para la defensa, la seguridad y orden interior, serán consultados y contarán con la autorización del MINFAR y del MININT, según corresponda, en coordinación con el CITMA y el IPF; además serán

llevados a la reunión de acuerdos de las instancias correspondientes.

Residencial Precaria:

Caracterización General

Esta zona surge espontánea, la construcción de sus viviendas son materiales de pésimas condiciones, mala urbanización, calles sin trazado definidos, existencias de drenajes pluviales, con fetidez

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida la vivienda perteneciente a Iván Guzmán, se realiza una inflexión con rumbo los suroeste siguiendo la vía Julio Antonio Mella, ahí hacemos una inflexión e interceptamos con la calle General Núñez tomando rumbo noroeste hasta terminar la vía, ahí interceptamos con la calle Juan George Soto, tomamos rumbo noreste hasta terminar en la intercepción de la vía y hacemos una inflexión hasta la calle I, tomamos rumbo sureste recorriendo la vaguada existente en dicha calle hasta llegar al Punto de Partida. Fin del Derrotero.

Régimen de uso

Artículo 416: Para esta zona el Plan General de Ordenamiento Urbano propone erradicar y reubicar las viviendas existentes en Calle I y La Cañada hacia otra zona del asentamiento.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 417: La construcción de nuevas viviendas e instalaciones se realizan fuera de la zona precaria.

Artículo 418: Se admitirán acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean utilizados materiales similares a los existentes.

Artículo 419: No se autoriza la afectación de secciones de vías y senderos peatonales.

Artículo 420: Se permite el uso de portal y jardín de acuerdo a las características imperantes en el entorno.

Residencial de Edificios Multifamiliares

Derrotero:

La zona residencial de edificios multifamiliares se encuentra conformada por las Son zonas donde predominan la tipología urbanística I y la arquitectónica III (áreas de edificios multifamiliares), pero además incluye las áreas de nuevo

desarrollo residencial, previstas y planificadas con edificaciones altas y tipología urbanística de tipo II.

Régimen de uso

El Plan General de Ordenamiento Urbano definió para estos sectores, mantener la función residencial de los mismos y como acción urbanística y constructiva se admite el mantenimiento, completamiento y conservación de las zonas urbanizadas, así como el mejoramiento de la infraestructura urbana y sus áreas exteriores

Caracterización general

Comienzan a surgir a partir de la década de los 80, ejecutándose edificios de 2 a 5 plantas con tecnologías o sistemas prefabricados y proyectos no tradicionales Zonas urbanizadas conformando manzanas irregulares con predominio de edificios multifamiliares de sistemas prefabricados (tipología constructiva I) de más de dos plantas, aislados y rodeados de áreas verdes; y

áreas de nuevo desarrollo.

Regulaciones urbanísticas para edificios

Artículo 421: Se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o dúplex de dos o más niveles de tipología constructiva I con sistema constructivo tradicional para dar completamiento a las manzanas, siempre previa autorización.

Artículo 422: Se respetan y conservan las áreas definidas por proyecto para las instalaciones de servicio y espacios públicos como parques, áreas de juegos infantiles y áreas deportivas

Artículo 423: Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto de estos.

Artículo 424: En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común que

garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación y la que quede libre no sobrepasara el 40% del área total del edificio multifamiliar, que puede ser común para uno o más edificio.

Residencial de Nuevo Desarrollo:

Caracterización general

Considerando el crecimiento poblacional previsto para el periodo, propiciar la eficiencia de su funcionamiento en correspondencia con las demandas territoriales y la integración entre lo nuevo que se añade y la consolidación de los componentes existentes se propone aumentar el límite urbano del Asentamiento de Antilla a más 20 ha, por contar con potencial de crecimiento hacia el interior del área y en la periferia, basado en los conceptos de migraciones o incremento natural; lo cual puede sustentarse a partir de áreas o zonas ya creadas, así como de nuevos proyectos de desarrollo en los mismos, con el objetivo de asimilar nuevas viviendas, instalaciones

productivas o de servicios que procedan. Se desarrollará en el área libre existente hacia el noreste

Régimen de uso: El Plan General de Ordenamiento Urbano de esta zona constituye el principal potencial para la ubicación de las viviendas de los afectados por eventos meteorológicos, la reubicación de la población proveniente de zonas vulnerables a erradicar, el futuro crecimiento natural de la población y una parte importante de la fuerza de trabajo prevista a emplearse por el desarrollo turístico.

Regulaciones urbanísticas.

Habitad

Artículo 425: Antes de aprobar la ubicación definitiva de inversiones en estas zonas se tendrá en cuenta además de lo señalado en el artículo anterior lo referido al máximo aprovechamiento del terreno para ello se realizará el análisis de los siguientes indicadores:

Densidad de habitantes por hectárea,
coeficiente de utilización del suelo
coeficiente de ocupación del suelo
Valor económico del suelo urbano.

Si se demuestran que existen proyectos con uso sobredimensionados de áreas éstas deberán ser revisadas y modificadas o de lo contrario no será autorizada la microlocalización.

Artículo 426: No se autoriza ubicar frente a la vía primaria principal de cada zona los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto talleres con materia prima a granel que provoquen contaminación bancos de transformadores naves abiertas Chimeneas Almacenes de productos combustibles o explosivos y calderas.

Artículo 427: En todas las zonas se deberá garantizar las áreas verdes y de descanso para los trabajadores referidos a jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 428: Se mantiene la imagen urbana de la zona. Se respeta la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 429: Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que

estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 430: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 431: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 432: Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisaje de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, podar, eliminar o destruir.

Artículo 433: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10.00 m anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 434: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los

árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

Infraestructura.

Artículo 435: Las tomas de agua para uso social se construyen aguas arriba de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 436: Las conductoras de agua se ubican fuera de zonas bajas que se inundan y por el lado de las edificaciones.

Artículo 437: Las aguas superficiales corren libremente sin diques u otros elementos que las obstruyan.

Artículo 438: 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, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 439: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 440: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará

la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Transporte.

Artículo 441: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 442: En las aceras no se podrán colocar señales, defensa de rieles u otro material lumínico, que impida la circulación peatonal y en casos excepcionales deben dejarse libres 0.90 m. Las señales de tránsito o lumínicas se colocarán pedestales, con una altura superior a los 2.50 metros.

Artículo 443: Las áreas de parqueos y sus accesos no podrán crear interferencias con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población.

Artículo 444: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deberán ubicarse a más de 10.00 m de las intersecciones y a 30.00 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 445: Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables.

Artículo 446: Para la realización de proyectos viales se tendrá presente

que las secciones no pueden ser típicas y contar con aceras, parterre.

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

Artículo 447: Se adecúa la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

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

Edificaciones sustentables.

Ventilación cruzada.

Artículo 448: 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.

Diseño de microclimas.

Artículo 449: El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

Artículo 450: Se respetan como máxima y mínima, la ocupación de manzana predominante en cada una de estas zonas o sectores tipológicos, las que oscilaran entre un máximo de 85% para zonas centrales y un mínimo de 45% para zonas mas alejadas, siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 451: El área a ocupar por la construcción en la parcela no excederá del 70%.

Artículo 452: Se mantienen las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán los salientes fuera de ellas.

Artículo 453: Para la realización de intervenciones constructivas en manzanas consolidadas se establecerá el uso de la línea de fachadas predominantes para la calle donde se desarrolle la acción.

Artículo 454 Para las áreas de desarrollo de nuevas intervenciones urbanísticas, se establecerán las líneas de fachada.

Artículo 455: Para las nuevas áreas de urbanizaciones se establece como primera línea de fachada un límite mínimo de 2.00metros y no mayor de 5.0metros.

Artículo 456: La colocación de tubos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial y cables será por la parte posterior o fondo de la edificación, en el caso que se coloquen por el exterior de los muros de fachadas que dan a las calles son enmascarados con elementos y materiales acordes al sistema constructivo de la edificación, no afectando la integralidad del entorno que dan a la vía.

Artículo 457: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se pueden instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1,50 y 2,00metros

Artículo 458: Para construir escaleras de accesos otros niveles que de no estar en interiores tiene que estar dentro del límite de la propiedad, no sobresaliendo por la primera línea de fachada, de no ser posible se ejecutará por el interior del portal del primer nivel, por laterales o el fondo y solo en casos excepcionales se construirán en un mínimo de afectaciones.

Artículo 459: La alineación de los edificios multifamiliares excederá en 4,5metros la alineación predominante, permitiéndose jardines y plazas en el espacio libre inducido por esta distancia.

Artículo 460: Para edificaciones independiente en las nuevas áreas de urbanizaciones se respetara el parámetro exterior de la segunda crujía construida.

Artículo 461: Se conservara la faja de jardín exterior existente en las

manzanas, comprendido desde el límite de la parcela y el borde de la vía, (Parterre) adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación

Artículo 462: En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00metros o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00metros y 33,00metros, tendrá un ancho de pasillos de 6,00metros mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00m el ancho de pasillos sobre los 12,00metros de altura será de 3,00metros mínimo.

Artículo 463: La nueva construcción de instalaciones se realizará en áreas donde esté garantizado el abasto de agua y el vertimiento de residuales.

Artículo 464: La altura máxima de las cercas será de 1.80metros en los laterales y fondo y 1.00metros al frente, hasta la segunda línea de fachada.

Artículo 465: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como rejas construidas a partir de barras o mallas de acero eslabonadas

y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60 metros de altura tanto en los jardines frontales como en laterales. En patios y fondos las alturas deben alcanzar 1.80 metros. Dichos muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón. Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas.



Zona de Producción

Caracterización General:

Amplio sector conformado por las tres zonas industriales (ZI) de la ciudad que incluyen algunas áreas residenciales. La ZI-I, zona heterogénea por su diversidad ramal se caracteriza por la existencia de instalaciones dispersas pertenecientes fundamentalmente a las

ramas alimenticia y de la construcción. Por su parte la ZI-II se conforma por instalaciones portuarias y otras estrechamente vinculadas al puerto de las ramas alimenticia, energética, maquinaria no eléctrica, química y maderera. Mientras que la ZI-III está destinada a industrias de alta contaminación ambiental pertenecientes a la rama química y del combustibles.

Derrotero:

Artículo 466: Tomando como Punto de Partida la intersección el camino de la línea que delimita La Curva hasta la vía Juan George Soto ahí tomamos rumbo este, al finalizar el camino nos interseccionamos con la calle Juan George Soto y Máximo Gómez tomando rumbo suroeste por la vía Juan George Soto hasta finalizar la calle, luego viene la intersección de la vía Máximo Gómez y la Línea del ferrocarril que llega hasta el límite del Reparto La Curva tomando rumbo noreste por la vía férrea, hasta llegar al Punto Inicial y Fin del Derrotero.

Régimen de uso

Artículo 467: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona y fundamentalmente el uso productivo e industrial. La función residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida en algunas zonas

Artículo 468: La zona de Producción ocupa un área total de 12.31ha encontrándose enmarcada por la Calle Juan G Soto Cuesta entre contando con instalaciones de Almacenes Universales y el Barrio La Curva.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 469: No se permite la localización de instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso industrial y de producción.

Artículo 470: Respetar los radios de protección establecidos por las normas para cada una de las industrias.

Artículo 471: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas

instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 472: Los proyectos viales (vías de carga y peatonales, patios y vías férreas, y redes de acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones) se ajustarán a la división del territorio en lotes y parcelas para lograr un máximo aprovechamiento del terreno.

Artículo 473: Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros en dependencia de las características de dicha instalación

Artículo 474: La construcción de nuevas instalaciones se realiza a más de 30.0 metros de las líneas férreas.

Zona de Almacenes:

Caracterización General:

Conformada por los almacenes Universales y de Materiales de la Construcción.

Derrotero:

Partiendo de la vivienda perteneciente a Tomas Reyes tomamos como punto

de partida cogiendo rumbo noreste hasta llegar a la vía Juan George Soto, tomamos rumbo sureste y ahí hacemos una inflexión donde cruzamos la vía férrea tomando rumbo suroeste hasta nuevamente llegar a la vía férrea que da límite con el barrio La Cañona, tomamos rumbo noreste hasta llegar al Punto de Partida. Fin del derrotero.

Régimen de uso

Artículo 475: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona fundamentalmente el uso productivo y de almacenes. La función residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida en algunas zonas.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 476: La localización de instalaciones incompatibles que oimpidan el de inmediato uso producción (como viviendas, elaboración de alimentos e instalaciones recreativas) se ubican fuera de esta zona.

Artículo 477: Respetar los radios de protección establecidos por las normas para cada una de las industrias

Artículo 478: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 479: Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizarán de frente y con acceso hacia las mismas.

Artículo 480: Los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento y calderas se ubican en vías secundarias u otras que no sean las principales.

Artículo 481: Cumplir de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de

protección contra incendios, sanitarias,
de tratamiento y manipulación de
sustancias y productos explosivos,

combustibles, químicos, tóxicos,
nocivos; el tratamiento y disposición

final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

Artículo 482: Las vías colectoras y de servicio se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso será colectivo y común a todas las instalaciones.

Artículo 483: Todas las instalaciones deben garantizar su conexión a los sistemas tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma deben poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos siempre se cumplen las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 484: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas

a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 485: El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitada por una cerca en todo los casos.

Artículo 486: Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros en dependencia de las característica de dicha instalación.

Artículo 487: La construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos se hace respetando las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65 m en las menores de 33 Kv, 7.5 m para 33 Kv, 15.0 m para 110 Kv y de 25.0 m para 220 Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 488: Las redes técnicas sobre el terreno nunca podrán coincidir con las soterradas.

Artículo 489: La instalación de tuberías correspondientes al alcantarillado o redes de agua contra incendio son soterradas.

Artículo 490: Sólo se permitirán instalaciones de servicio a las propias industrias, de uso industrial no

contaminantes o cuya contaminación no sea con sustancias tóxicas.

Artículo 491: Las nuevas construcciones deben cumplir los requisitos generales de las normas de protección contra incendios.

Zona de Transporte.

Caracterización General:

La zona de transporte ocupa un área total de 12.31ha encontrándose enmarcada por las principales instalaciones de transportación ferroviaria, marítima y terrestre existentes en el Municipio, entre estas instalaciones se encuentra el taller de Locomotoras, el Ramal de Enlace Nacional Antilla-Alto Cedro, el Puerto, la Terminal de Asfalto y la Terminal de Ómnibus y áreas de Almacenes a Cielo Abierto.

Derrotero:

Tomando como Punto de Partida el extremo noreste del muro del Malecón toma rumbo sureste hasta el eje del ramal ferroviario, en este punto toma rumbo suroeste por el eje de la vía férrea hasta el eje de la calle Antonio

Maceo, en este punto toma rumbo sureste por el eje de la calle Antonio Maceo hasta el eje de la calle Juan George Soto Cuesta, en este punto toma rumbo suroeste por el eje de la calle Juan George Soto Cuesta haciendo toda sus inflexiones hasta el eje de la calle Frank País, en este punto toma rumbo sureste hasta el Litoral Costero, en este punto toma rumbo suroeste por el litoral costero haciendo todas sus inflexiones para pasar por el Puerto, al oeste de las oficinas de Tropas Guardafronteras, al oeste y luego al Norte de la Terminal de Asfalto para incorporarse al Litoral Norte del Asentamiento Urbano haciendo todas sus inflexiones hasta llegar al punto de partida y fin del derrotero.

Régimen de uso:

Artículo 492: El Plan General de Ordenamiento Urbano determino para la Zona de Transporte mantener su uso actual así como la rehabilitación de las principales instalaciones marítimas portuarias deficitarias en el territorio y conservación de las instalaciones existentes.

Regulaciones específicas:

Artículo 493: En estas zonas de transporte existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares y terrenos estatales a los particulares así como la transferencia entre particulares para la construcción de viviendas.

Artículo 494: La construcción de instalaciones incompatibles o que alteren el uso para la cual ha sido reservado esta zona se ubican fuera de ésta.

Artículo 495: Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones de transporte y productivas existentes; pero las obras de reconstrucción y remodelación así como las soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento tendencial, así como la ampliación y ubicación de nuevas instalaciones tendrán que ser aprobadas por la DMPF.

Artículo 496. En las zonas parcialmente ocupadas solo se ubicarán industrias, talleres, almacenes, base de transporte y otras instalaciones productivas y sus servicios complementarios aprobados por el Plan General de Ordenamiento Urbano cumpliendo requisitos de

consumo de agua, aprovechamiento de áreas así como relleno del suelo en aquellos lugares que lo requiera.

Artículo 497. Antes de aprobar la ubicación definitiva de inversiones en estas zonas se tendrá en cuenta además de lo señalado en el artículo anterior lo referido al máximo aprovechamiento del terreno para ello se realizará el análisis de los siguientes indicadores:

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

Si se demuestran que existen proyectos con uso sobredimensionados de áreas éstas deberán ser revisadas y modificadas o de lo contrario no será autorizada la microlocalización.

Artículo 498: Los objetos de obra: almacenes a cielo abierto, talleres con materia prima a granel que provoquen contaminación, bancos de transformadores, naves abiertas, Chimeneas, Almacenes de productos combustibles o explosivos y calderas se ubican en las vías secundarias de cada zona .

Artículo 499: En todas las zonas se deberá garantizar las áreas verdes y de descanso para los trabajadores referidos a jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 500: No se autoriza el vertimiento de residuales a las vaguadas existentes que atraviesan por esta zona y al litoral costero, sin un previo tratamiento de residuales que minimice el impacto de contaminación ambiental.

Artículo 501: Los talleres existentes en el área que realicen trabajos con productos contaminantes como aceites y lubricantes tendrán la obligación de la recogida de estos y tomaran las medidas para evitar vertimiento a la zona costera.

Artículo 502: En la zona suroeste sólo se permite la construcción de instalaciones marítimo portuarias.

Artículo 503: Respetar la faja de protección de líneas férreas de 7.50metros a partir del eje y hacia ambos lados con instalaciones, que no sean compatibles con esta actividad.

Artículo 504: Predominio de la Tipología Urbanística 5, con Zonas parcialmente urbanizadas con un

trazado vial incipiente. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas instalaciones de inicio del siglo XX.

Regulaciones específicas para el parque Las Madres.

Artículo 505: En las áreas del Parque Las Madres se realizan acciones **que no sean:**

- a) El cambio de uso y de modificación o alteración de sus funciones.
- b) Modificar o transformar las características de sus áreas verdes y mobiliario urbano existente.
- c) La colocación de kioscos y venta de ningún tipo en las aceras que lo circunscriben.
- d) Colocación de vallas de cualquier tipo.
- e) Realización de actividades sin previa autorización.
- f) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma la corteza, ramas, hojas y flores de los árboles y demás plantas e instalaciones existentes.
- g) Realizar cualquier otra actividad o acción no contemplada en el artículo que afecte su desarrollo y conservación sin la previa autorización.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Artículo 506: Los espacios públicos y áreas verdes, así como su equipamiento, serán tratados como conjunto, por zonas de proyecto, tanto en su concepción como en su mantenimiento y conservación.

Artículo 507: Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, deben diseñarse con soluciones seguras y de accesibilidad a las personas con limitaciones físicas.

Artículo 508: Son restringidas las construcciones en áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a las edificaciones.

Artículo 509: Debe fomentarse el arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones, entre ellas purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética). Para ello los Planes de Ordenamiento

Urbano, en sus diferentes escalas, propondrán las especies adecuadas para cada espacio con las regulaciones necesarias para evitar el mal uso y manejo del arbolado en las áreas verdes urbanas.

Artículo 510: En todos los espacios públicos y áreas verdes existentes cualquier cambio de uso y modificación o alteración de las funciones públicas representativas se evalúan y autorizan (siempre y cuando procedan), por las entidades competentes a fin de propiciar la protección y preservación los mismos

CAPÍTULO 5.

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

Artículo 511: A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

5.1 Solicitudes y trámites.

Artículo 512: Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar

- a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedido exclusivamente por la Dirección de Planificación Física.
- b) La Licencia u autorización de Construcción o de obra, otorgada por la Dirección de Planificación Física tanto para personas naturales o jurídicas.

Artículo 513: Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda en

la Dirección Municipal del Planificación Física

Artículo 514: Las licencias u autorización de construcción o de obra para viviendas serán tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 515: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico Urbano declarado y su área de protección, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, deberá contar con la aprobación por la Comisión de Monumentos según proceda.

Artículo 516: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 517: Para toda cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) hay que realizar las compatibilizaciones pertinentes con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 518: La entrega de locales de servicios a la población o entidades

estatales con el fin de ser adaptados para viviendas deberá ser evaluada previamente por la Comisión de cambio de uso de inmuebles y locales y la Dirección de Planificación Física.

Artículo 519: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 520: El cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos se hace con la autorización de las direcciones Municipal de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 521: La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público, que según el área o zona donde se proponga será previa evaluación con los organismos de consulta

Artículo 522: La construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, se ejecuta previa autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 523: Todos los proyectos

urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, previa ejecución de las consultas correspondientes.

Artículo 524: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección de Planificación Física

Artículo 525: Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección de Planificación Física se deberá presentar

- a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación que merite la ubicación del anuncio
- b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación

Artículo 526: Sólo se autorizarán áreas para autoconsumo, huertos,

hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección de Planificación

Física. Los mismos deberán cumplir de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

Artículo 527: A continuación se mencionan las instrucciones relacionadas con la actividad agrícola y el Decreto Ley 300/2012 Entrega de Tierras en usufructo y Decreto 304/2012 reglamento del Decreto Ley 300/2012.

a) El proceso de solicitud de entrega de tierras tendrá que tramitarse directamente por el MINAGRI con la Dirección de Planificación Física, a fin de establecer un procedimiento legal y de consulta a organismos claves.

b) En este sentido para las solicitudes se deberá entregar un modelo (elaborado por el MINAGRI) que recoja la información necesaria de cada solicitante para la correcta evaluación de cada caso, en el cual se recomienda incluir:

Nombre completo del

solicitante.

Número de identidad.

Dirección particular oficial actual (contra carné de identidad).

Dirección completa y precisa del área que solicita incluida en el consejo popular donde se enclava)

Área Total solicitada

Uso propuesto: Tipo de cultivos (especificar si son permanentes o temporales).

Si es para la cría de ganados se aclarará el tipo de ganado y la cantidad.

Necesidad de instalaciones.

c) Las solicitudes para la cría de animales serán consultadas con Veterinaria, el CITMA y el CMHE respectivamente.

d) Todas las instalaciones complementarias de la actividad agrícola (corrales, naves, pozos, etc.), serán solicitadas y tramitadas independientes de la entrega de tierra.

e) Todas las solicitudes de bienhechuría serán hechas ante

la dirección municipal de planificación física de forma

directa por el usufructuario, presentando la documentación establecida, tales como:

- Tarjeta tenedor Inscrito.
- Contrato con el tenente del suelo.

f) Para la conformación

u autorización de las bienhechurías se tramitará con la Dirección de Planificación Física los instrumentos técnicos establecidos, Regulación, Licencia de Obra y Utilizable.

g) Para los proyectos de Producción porcina, ganadería u avícolas se tramitará el proyecto con las empresas de proyectos del MINAGRI y los de viviendas y otros se tramitará como recoge la legislación vigente.

h) Para esto se seguirá el procedimiento normal vigente, pudiendo ser aprobadas o no de acuerdo con su localización y deberán en todos los casos respetar las regulaciones que sean establecidas y el Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 528: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se registrarán por las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de Planificación Física, definir dichos límites de propiedad.

c) De existir mal aprovechamiento del uso de suelo, exceso de terreno físico o ocupación de suelo será competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física someter a estudio y proponer el

- destino y aprovechamiento del suelo.
- d) La Dirección Municipal de Planificación Física es competente para resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.
- e) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.
- f) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.
- g) Para la realización de la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades se cuenta con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- h) En los Consejos Populares No 3 Asentamiento Urbano El Ramón existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a particulares, así como para la construcción por esfuerzo propio, sin un previo estudio urbanístico y su aprobación.
- i) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atentan contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.
- Artículo 529:** Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

Artículo 530: Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelos, áreas verdes, espacios públicos y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto

urbano específico. Estos

procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física. Las microlocalización o aprobación de uso de suelo, y

posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física, serán objeto de cumplimiento del Decreto 327/2014 del Consejo de Ministros y la Resolución 74/2014 del IPF, para las inversiones de personas jurídicas estatales y sociedades mercantiles de capital

100% cubano.

- c) Las licencias de obra u autorización para las inversiones de personas naturales cubanas se aplicara la Ley 65, "Ley General de la Vivienda, el Decreto Ley 322 y las resoluciones 54 y 55/2014 del IPF; así como por la instrucción 4/2015 del Presidente del IPF y tramitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Las licencias de obra para las nuevas construcciones de viviendas en terreno, tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas en las Dirección Municipal de Planificación Física, b) previo permiso de uso de suelo y regulaciones urbanísticas,

- expedido por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- e) Toda acción constructiva incluida la demolición, en la zona declarada de alto valor histórico - cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos y/o de la Oficina Provincial de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonios de Holguín.
- f) Las acciones constructivas de conservación reflejada en el Capítulo IV Sección Primera Artículo 76, de La Resolución 74/2014 del Instituto de Planificación Física no serán objeto de licencias o autorización de construcción o de obra. (Anexo-00)
- g) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y muestreo, deberán contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunes y El Servicio Estatal Forestal.
- h) La Dirección Municipal de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.
- i) La Dirección Municipal de Servicios Comunes es la facultada para mantener la higienización de los solares yermos de tenencia estatal.

5.2 Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.

5.2.1 Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

5.2.1.1- A través del Certificado de Área de Estudio se:

Artículo 531: Se podrá solicitar el área de estudio para aquellas inversiones propuestas que por su nivel de complejidad presenten incertidumbre en la información y requieren efectuar investigaciones para evaluar la factibilidad del proyecto y se cumplan las exigencias específicas para la localización de la misma. Las DMPF

deberán presentarlas a la Dirección Provincial de Planificación Física para su análisis y aprobación.

Artículo 532: La solicitud del área de estudio, a los efectos del plazo previsto para su realización, se considerará presentada a partir de la entrega de toda la documentación requerida a los efectos de este procedimiento, contenido en el modelo de Solicitud de Microlocalización (Anexo No. 5).

Artículo 533: El certificado de área de estudio, se otorga a solicitud de personas jurídicas y estará en correspondencia con lo regulado en los instrumentos técnicos de ordenamiento territorial y urbano. El mismo tendrá vigencia por un año a partir de su fecha de emisión, y el documento final contendrá:

- a) Certificado de área de estudio.
- b) informe técnico con breve descripción de la inversión, elementos regulatorios sobre el área.
- c) Plano de ubicación general del área.

De no aprobarse el área de estudio, la DMPF le notifica mediante documento escrito al inversionista las causas de la denegación.

Artículo 534: El área de estudio es intransferible por el inversionista, pero podrá ser entregado a cuantos inversionistas o promotores lo soliciten a la DMPF, pues su concepción no encierra compromiso con el área seleccionada.

5.2.1.2- A través del Certificado de Microlocalización de inversión se:

Artículo 535: Son sometidas al proceso de microlocalización de inversiones las obras nuevas, ampliaciones, reconstrucciones y modernizaciones de obras existentes, incluyendo los cambios tecnológicos que afecten los parámetros técnico-económicos de uso que se realicen en el territorio nacional por las personas jurídicas estatales y no estatales.

- a) Autoriza al inversionista el uso de ese suelo para iniciar la preparación de la inversión que se solicitó y realizar los trámites que oficializan el mismo.
- b) Certifica que esa inversión cumple con lo previsto en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, y las

definiciones sobre la clasificación del suelo.

- c) Definen al solicitante las regulaciones, normas, restricciones, condicionales, preservación de los valores patrimoniales, medio ambientales y construcciones conmemorativas; y recomendaciones específicas que rigen sobre el área de terreno otorgada y que deben ser observadas en la elaboración del proyecto ejecutivo, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento físico, territorial y urbano.
- d) Ofrece la información referida a las gestiones que el inversionista o promotor debe cumplir y las autorizaciones que debe obtener antes de llevar a cabo el inicio de la ejecución de la inversión.
- e) Define el derrotero que tiene el área autorizada para la inversión.

Artículo 536: En todos los casos se presentará la información que se detalla en el Anexo No. 5 de Solicitud de Microlocalización de inversiones

Decreto 327/2014 en dependencia de la complejidad y tipo de obra: (Ampliado Anexo 000)

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación Técnico - Económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 537: El inversionista es responsable de:

- a) Realizar la solicitud y entregar toda la información establecida y solicitada, velando por la vigencia de los documentos entregados.
- b) Notificar cualquier cambio que se introduzca en las condiciones técnico económicas de la

inversión o de protección ambiental, que incidan en la localización de la misma, tanto en la etapa de estudio como si está aprobada; la DPPF o la DMPF según corresponda, determina los ajustes pertinentes a realizar o deja sin efecto la localización y somete la inversión a un nuevo estudio.

- c) Comunicar en un término de 10 días hábiles a partir de la fecha de emisión del Certificado de Microlocalización, su inconformidad con el estudio elaborado, de existir algún criterio en este sentido. 1. Acciones constructivas que el proyecto cumpla todas las regulaciones y condicionales recogidas en el Certificado de Microlocalización de inversiones.

Artículo 538: La solicitud de estudios técnicos de microlocalización de inversiones, a los efectos del plazo previsto para su realización, se considerará presentada a partir de la entrega de toda la documentación, incluyendo la adicional que se pudiera requerir.

Artículo 539: El Certificado de Microlocalización de inversiones tiene vigencia por dos (2) años a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya utilizado el mismo quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un 1 año más, si el inversionista así lo solicitara (ARTÍCULO 55, Decreto 327)

5.2.1.3- A través de la Licencia de Obra:

Artículo 540: Serán objeto de licencia de construcción o de obra las siguientes acciones constructivas:

1. Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo.
2. La edificación de nuevas obras y viviendas.
3. Ampliación, reconstrucción, remodelaciones, divisiones y unificaciones de edificaciones existentes, siempre que impliquen cambios estructurales.
4. Cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en las edificaciones.
5. Los cambios de uso de edificaciones que atendiendo a su

estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma.

6. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales.
7. Otras recogidas en la legislación vigente, que regula el desarrollo inversionista.
8. Las inversiones que previamente hubiesen adquirido certificado de microlocalización.

Artículo 541: Se emitirán licencias de obra parciales en los casos que a continuación se relacionan:

1. Cuando la inversión está compuesta por varios objetos de obra independientes, pudiendo emitirse Licencias de Obra parciales requeridas por algunos de estos objetos.
2. En aquellas inversiones donde, por la complejidad de los proyectos, estos se elaboren por fases o etapas constructivas, en cuyo caso las licencias de obra se emitirán para estas fases o etapas.

3. En casos excepcionales y previamente consultados y aprobados por el IPF, se emitirán licencias de obras parciales para facilidades temporales en aquellas inversiones donde estas no puedan ser incluidas, por limitaciones de área.

5.2.1.3.1- A través de autorización de construcción o de obra:

Artículo 542: Serán objeto de autorización de construcción o de obra las siguientes:

1. Obras menores externas a la edificación.
2. Acciones constructivas en el interior de los inmuebles, que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.
3. Pintura y reparación en exteriores cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas declaradas monumento nacional y local así como en avenidas principales definidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.
4. Las que ocupen suelo temporalmente.

5. Las que signifiquen incrementos en el consumo de agua, electricidad y en la evacuación de residuales, solo en caso de viviendas.
6. Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada para el caso de viviendas.
7. Sustitución total de la impermeabilización del inmueble.
8. Acciones en vías y pavimentos, tales como bacheo, cunetas, barandas y reparaciones de pavimento.
9. Modificaciones de fachadas.

Artículo 543: Todas la tramitaciones de instrumentos técnicos para el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, autorizaciones, ampliaciones, etc., caducan después de un año de emitida la aprobación original, excepto las microlocalizaciones. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas en la Dirección Municipal de Planificación Física.

5.2.1.3.2 Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.

Artículo 544: Las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de Microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria
- d) Dos o más copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e) Aprobación del proyecto, emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección Provincial de Planificación Física y también del Grupo de Expertos Plaza-Playa presidido por el Instituto de Planificación Física.
- f) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de

Monumentos y del departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Municipal de Salud.

- g) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).
- h) Licencia ambiental emitida por el CITMA.
- i) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- j) Compatibilización con la defensa.

5.2.4 Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable-Utilizables.

ARTÍCULO 545.- El certificado de habitable o utilizable es el documento técnico-administrativo que autoriza la ocupación o explotación de un inmueble una vez terminadas las acciones constructivas previstas en el mismo. Se otorga el Certificado de Habitable para aquellas inversiones destinadas a viviendas y el Certificado de Utilizable para el resto de las inversiones de: servicios, industriales, inmobiliarias, centros universitarios, entre otros. El certificado de habitable o utilizable se entrega a las personas

jurídicas estatales y no estatales y personas naturales.

ARTÍCULO 546- Para otorgar el certificado de habitable, se tendrá en cuenta el cumplimiento los requisitos recogidos en el Capítulo V de la Resolución 74 del IPF del 2014:

5.3 ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.

ARTÍCULO 547.- Los órganos de consulta se dividen en permanentes y eventuales.

a) Permanentes:

- Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias. (Sector Militar)
- Ministerio de Energía y Minas. (Empresa Eléctrica)
- Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente. (CITMA)
- Ministerio de Salud Pública. (CMHP)
- Ministerio de Industrias. (No existe Municipio)
- Ministerio del Interior. (Jefatura MININT)
- Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos. (Acueducto)

Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil.

(Defensa

4. Certificado de habitable-utilizable: desactivación de la inversión y Civil)

antes de la puesta en explotación

de la obra.

b) Eventuales:

Ministerio de Comunicaciones.

Ministerio de la Agricultura.

Ministerio de la Construcción.

Ministerio del Comercio Interior.

Ministerio del Transporte.

Otros que el Sistema de Planificación Física considere necesario consultar en correspondencia con la inversión.

ARTÍCULO 548.- La comisión según se convoque por la DMPF para cada inversión se activar en los 4 momentos del proceso en los que deberán emitir la cantidad de avales o constancias de aprobación requeridas.

1. Autorización del uso de suelo: evaluaciones de los estudios de localización de inversiones (macrolocalización y microlocalización).
2. Aceptación de la ingeniería básica.
3. Certificado de licencias definitivas para la obtención de la Licencia de Construcción o de Obra: revisión de proyectos.

ARTÍCULO 549.- Las inversiones, según sus características, cumplen en lo que corresponda las normativas de los organismos con funciones estatales rectoras recogidas en el Decreto 327/2014

ARTÍCULO 550.- Los organismos que presentan la particularidad de ser órganos de consulta y a la vez organismos con funciones estatales rectoras, reflejan en sus normativas los requerimientos que exigen para cumplir esta dualidad de funciones.

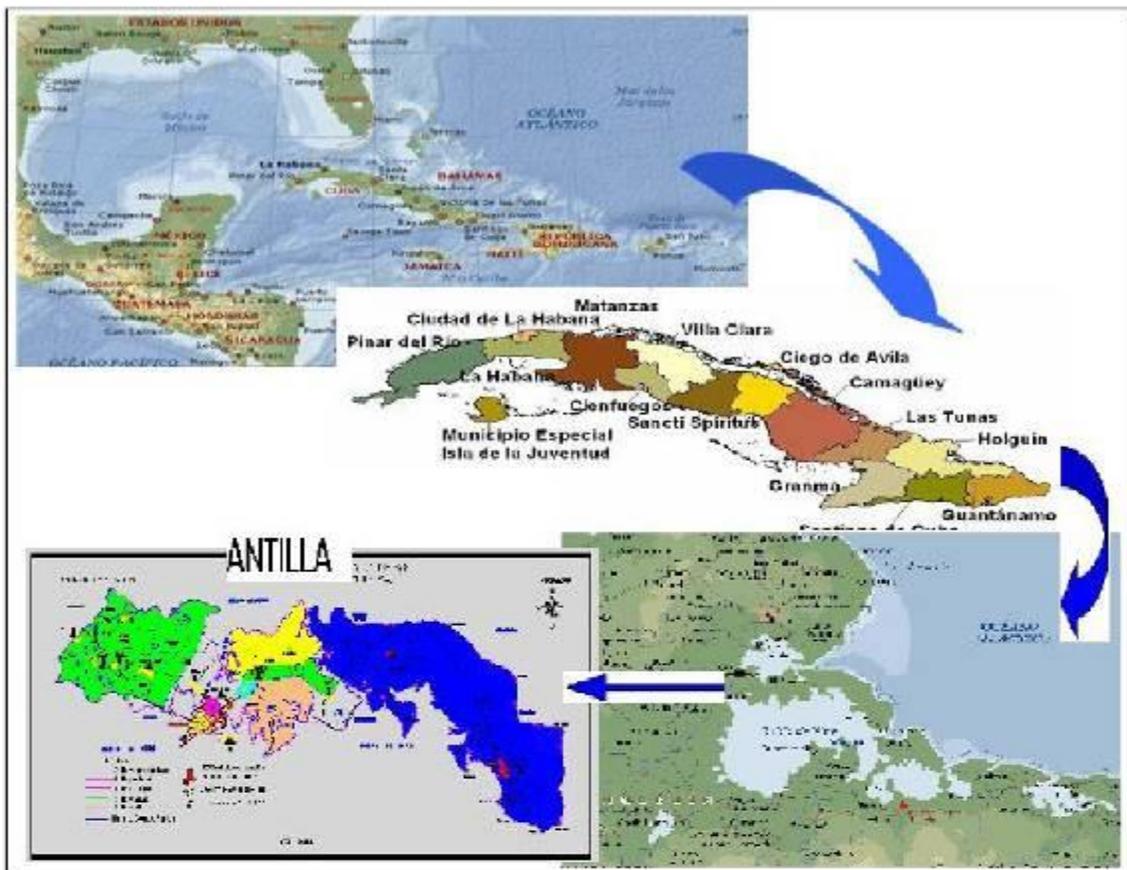
5.4 CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Artículo 551: Ordenamiento Territorial: Expresión espacial de las políticas económicas, social, cultural, patrimonial y ambiental de toda la sociedad. Es una disciplina científico-técnica, administrativa, política y jurídica, orientada al desarrollo equilibrado del territorio y a la organización física del espacio.

Artículo 552: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el Capítulo No. 9, relacionado con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

CAPÍTULO No6.

6.1 Plano de ubicación general



6.2 Plano regulador.



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

Tabla de estructura de la manzana

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 sean regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en 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 3: Manzanas cerradas:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente

de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre. Las aceras son de pequeñas dimensiones, 1.20m y menos. Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.

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

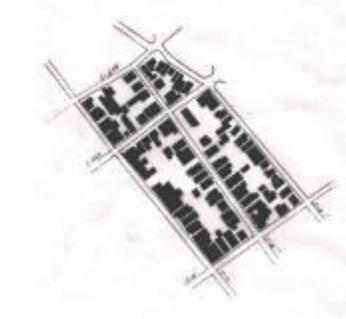
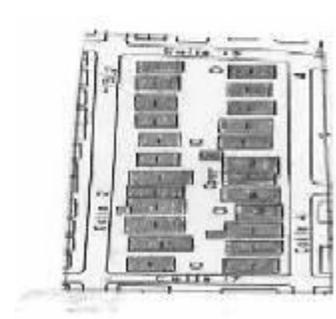
periferias urbanas y los barrios precarios:

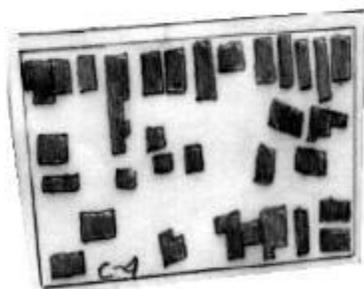
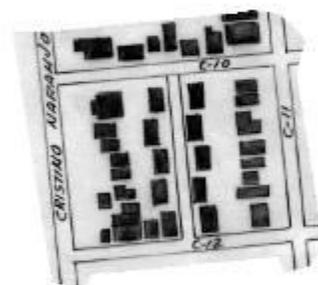
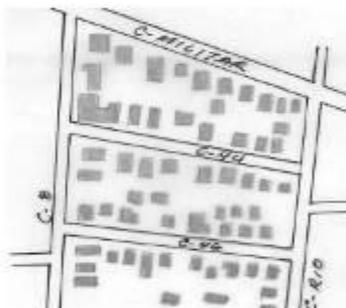
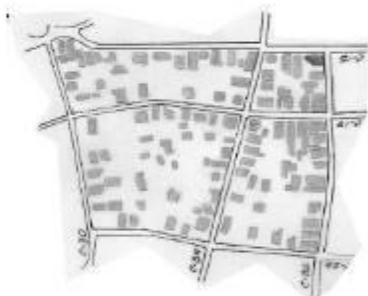
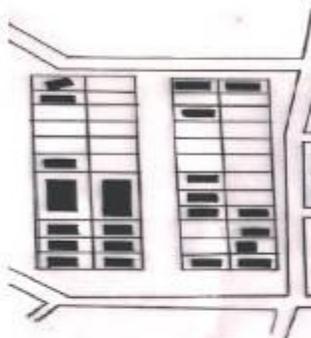
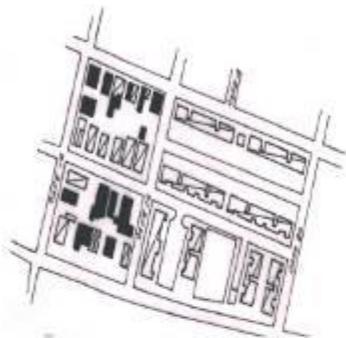
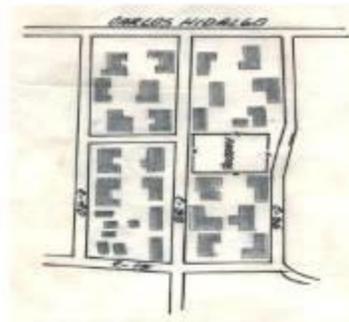
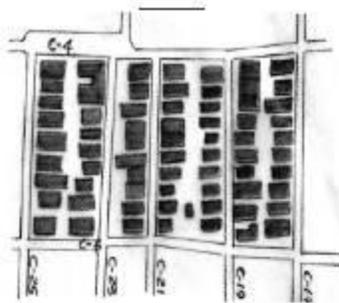
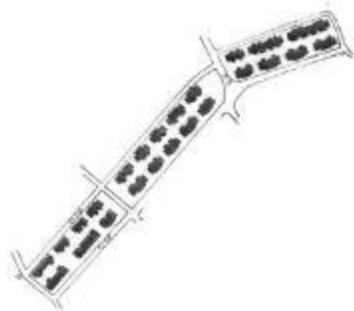
-Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

-Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

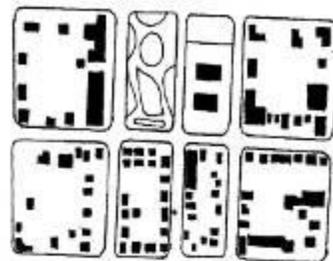
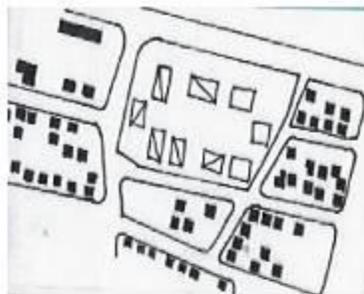
-Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.

6.3 Estructura de la manzana.

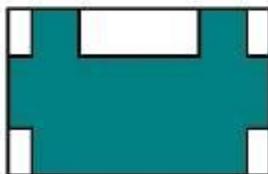
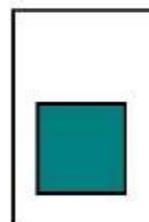
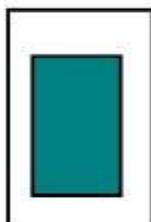
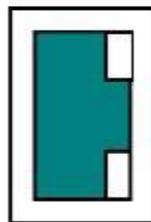
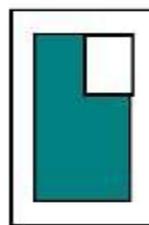
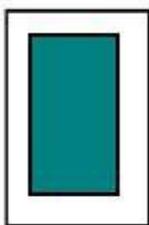
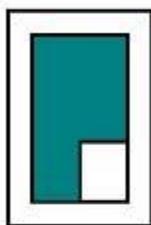




OCUPACION DE SUELO

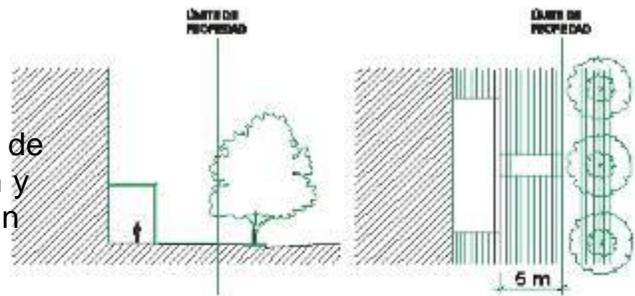


6.9.1 Ocupación de la parcela.

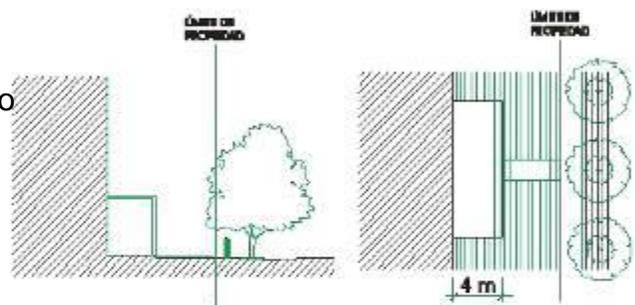


6.10 Alineación de las edificaciones.

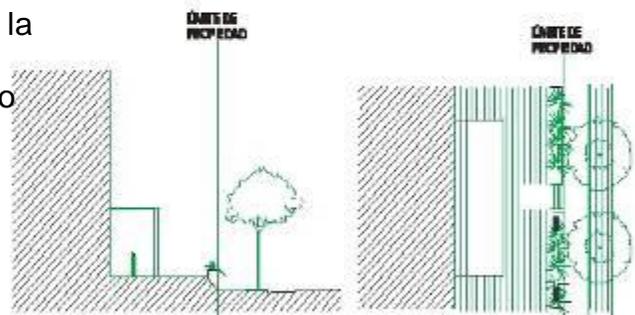
Franja de jardín.- Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



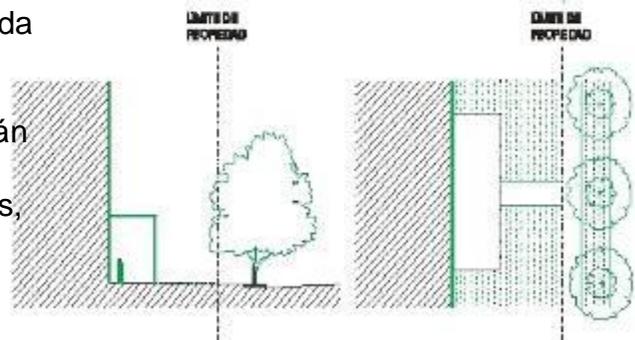
Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente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



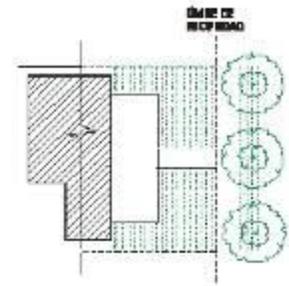
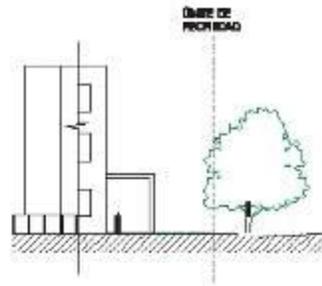
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal



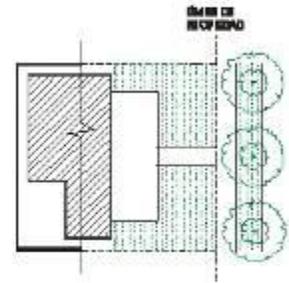
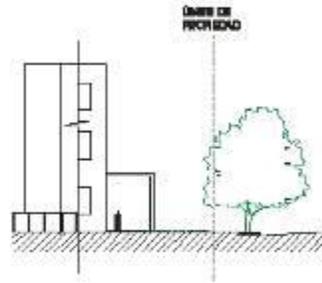
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



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



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



Franja de jardín.

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

Franja de portal.

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

Primera línea de fachada.

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

Segunda línea de fachada.

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

Pasillo lateral.

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

Pasillo de fondo.

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

6.11 Tipos y elementos de fachada.**Cercado.**

Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también

los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60metros sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80metros y de Morfología de las Edificaciones

1,20metros asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10metros.



Franja de Jardín



Alineación de Fachada

MORFOLOGÍA URBANA

Cercados y jardines



Cercado y jardinería en vivienda

Portales y balcones



Desniveles y escaleras



Portal corrido en 2da planta



Medio Portal



Balcones en Edificios



Balcones en edificios multifamiliares



Portal en L en 2da planta



Solución de escaleras

Mobiliario urbano.



Fuente Parque Central



Hito monumento cinco esquina

Solución a barreras arquitectónicas.



Construcción de Rampas

Carteles, señalizaciones y gráfica urbana.



Carteles Identificativos

TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

A través de fotos o dibujos que ejemplifiquen su presencia en el asentamiento

Edificios multifamiliares.

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



6.12 Tipologías Constructiva I

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



Vivienda con Tipología constructiva II:

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

Vivienda con Tipología constructiva III:

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



Vivienda con Tipología constructiva IV:

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



Vivienda con Tipología constructiva V:

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

Viviendas con Tipología constructiva VI:

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



6.13 Espacios públicos y áreas verdes.

Parques urbanos:

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



Plazas:

Espacios abiertos, generalmente

enmarcados por edificaciones o paisajes de detePmrinadaCereltealancia urbana. r a que

Parque La Almendra

n IV

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



PasePs

Plaza Central

aabCloamos,dcalltesDyaaveelnidas:

olaz r o dan an e ni

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



Paseo Arbolado



Ave. 28 de Enero



Parques infantiles Diego M.



Ave. José Martí

Yedra Ca t e :

Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad.

Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.



Parque Ismaelillo



Parque Infantil

Espacios abiertos naturales:

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



Boulevard



Boulevard



6.14 Vías públicas.

Arterias principales: Son aquellas que por su sección permite la circulación de tránsito pesado, en ellas hay un uso vehicular y peatonal de forma intensa, además, a través de las mismas se puede acceder de forma rápida hacia los distintos puntos de la ciudad o del núcleo urbano.



Calle Carlos M. de Céspedes

Arterias secundarias: Son el resto de las vías de secciones más estrechas, con un uso menos intenso y las cuales permiten llegar a diferentes puntos de las distintas zonas del territorio

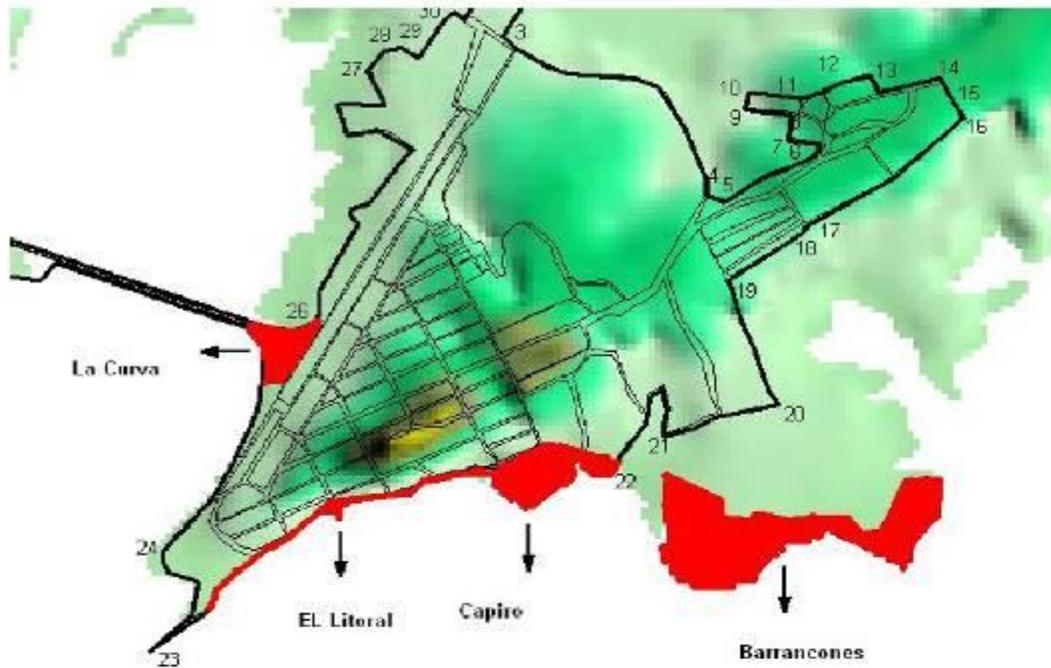


Calle Máximo Gómez



Calle Celia Sánchez M.

Durante el desarrollo de este estudio cabe señalar como aspectos más importantes que pudimos supervisar y contabilizar, la cantidad de viviendas con posibles afectaciones en cada una de las etapas evaluadas, así como el estado técnico y la cantidad de habitantes, esto nos sirve como base para el control del persona a evacuar en situaciones excepcionales como las estudiadas y formar un nivel de prioridad para tomar acciones y medidas al respecto, los casos más críticos los encontramos en las zonas de Capiro y barrancones del consejo popular # 2, así como las viviendas de el litoral y la curva de Consejo Popular #1.



Analizamos la capacidad de resistencia del fondo habitacional, así como la tipología constructiva y el estado técnico el que nos arrojó la siguiente información:

	Total Viviendas CP # 1	Estado Técnico			Tipología Constructiva					Población
		B	R	M	I	II	III	IV	V	
CT 1	52	1	14	37	1	9	8	34	0	191
CT3	169	30	67	72	21	46	51	51	0	465
CT5	566	113	1	262	100	4	232	90	0	1,912
SME2	52	1	14	37	1	9	8	34	0	191

2										
SME3										
1	169	30	67	72	21	46	51	51	0	465
SME4										
5	169	30	67	72	21	46	51	51	0	465
	Total	Estado Técnico			Tipología Constructiva					Población
	Viviendas CP # 2	B	R	M	I	II	III	IV	V	
CT 1	41	7	18	16	5	0	14	127	0	508
CT3	227	27	39	40	26	24	72	210	0	908
CT5	399	58	128	92	74	88	108	234	0	1,596
SME2										
2	41	7	18	16	5	0	14	127	0	508
SME3										
1	227	27	39	40	26	24	72	210	0	908
SME4										
5	227	27	39	40	26	24	72	210	0	908

Nota: En el estudio desarrollado en el Consejo Popular # 3, comprobamos que en el mismo no existía afectaciones en la vivienda para ninguna de las categorías evaluadas por encontrarse el poblado en la cota 75

TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Las tipologías arquitectónicas tienen mucha relación con el uso al que se destina el inmueble, y siempre responderán al uso original del mismo. En este sentido se establecen las siguientes:

DOMÉSTICA

- Edificaciones comunes o individuales.



Edificaciones unifamiliares de esquina.



- Edificaciones pareadas o en tiras.



Edificaciones en tiras



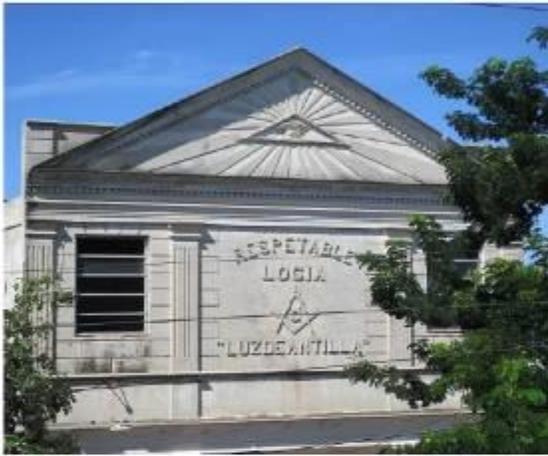
Edificación Pareada

- Edificios multifamiliares.



Edificios Multifamiliares

- Edificios altos (en torres o en pantallas)
- CIVIL - PÚBLICO



Logia Luz de Antilla



Logia Faro de Antilla

- MILITAR



Comando 4



MININT

- RELIGIOSO



Iglesia Metodista



Iglesia Católica

- INDUSTRIAL



CUPET y Molino de Maíz

Tabla No. 1: Balance de áreas. -

	AREA	
	(Ha.)	%
Residencial	112.90	41.50
Industria - Almacenes y talleres	21.84	8.02
Centro y Servicios Sociales	37.30	13.71
Espacios Públicos y Áreas Verdes	28.10	10.37
Servicios Comunes	1.23	0.45
Vías	9.63	3.54
Áreas libres	58.00	21.32
Mangle	1.89	0.69
Otras	1.11	0.40
TOTAL	272.00	100.00

-

CAPÍTULO 7

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

A fin de establecer el alcance y la interpretación de las disposiciones contenidas en este se expresan a continuación los significados con que son empleados los siguientes términos, así como otros que no aparecen de forma explícita, pero se definen por su relación importancia dentro del proceso inversionista

Aceptación provisional: Acto de recibir una inversión, sobre la base de haberse demostrado el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en el diseño y el cumplimiento satisfactorio de todo el alcance previsto. Para una obra industrial la comprobación de parámetros y condiciones se realiza mediante las pruebas de 72 horas ininterrumpidas.

Aceptación definitiva: Acto de recibir una inversión al término del período de garantía, sobre la base de un comportamiento favorable de funcionamiento y la solución

satisfactoria de aspectos que pueden haber quedado pendientes en el momento de la aceptación provisional.

Aseguramiento o sistema de calidad:

Es el sistema a emplear por los diferentes sujetos del proceso inversionista para garantizar la calidad de los servicios que se ejecuten y el cumplimiento de las normativas vigentes.

Asistencia Técnica: Servicio especializado de técnicos contratado para una o varias etapas de trabajo en el proceso inversionista.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las "cuarterías" como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

□ **Ampliación:** Toda nueva construcción incorporada a la edificación original que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva

□ **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida

- Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación o instalación.
- Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- Demolición: Eliminación física de una edificación o instalación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y **útil**, excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos."

Área de la Inversión: Terreno o conjunto de terrenos en el que se microlocaliza la inversión y que legalmente se encuentra bajo el dominio del inversionista por cualquier medio traslativo de la propiedad.

Área de la obra: Extensión de terreno dentro de cuyo perímetro se desarrolla la construcción y montaje del conjunto de edificaciones e instalaciones que conforman la inversión.

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos

de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Capital Fijo: Son los medios necesarios para construir y equipar una inversión, es decir, para llevarla a cabo o materializarla. Está formado a su vez por: Inversión Fija y Gastos Previos.

Capital de Trabajo: Son los recursos financieros necesarios para cubrir los gastos relacionados con el inicio de la explotación de una nueva inversión y con los incrementos de aprovechamiento anual durante el período de asimilación de la capacidad. Se define como la diferencia entre el Activo Circulante y el Pasivo Circulante.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de

propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf)

referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Carport (entrada o estadia de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.

b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.

c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez

concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el 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.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por

medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, 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.

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 requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la

proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Control de Autor: Servicio técnico que brinda el proyectista para velar por el estricto cumplimiento de la documentación del servicio técnico, del derecho de autor y propiedad intelectual en la ejecución de la inversión.

Control de Calidad: Conjunto de acciones de inspección, verificación, comprobación, revisión y otras,

dirigidas a controlar que las diferentes actividades se realizan de acuerdo con las especificaciones preestablecidas y que se obtuvieron finalmente los parámetros y condiciones esperados.

Cronograma Directivo: Constituye el análisis provisional y de compromiso de actividades ínter vinculadas desde la fase de pre - inversión hasta la puesta en explotación con duración, secuencias, fechas, responsables y recursos principales especialmente humanos y financieros, los que estarán en correspondencia con los rangos aprobados en el estudio de factibilidad técnico - económica.

Cronograma Detallado: Es elaborado por el constructor y se refiere a la programación detallada que contempla la frecuencia, duración y fecha de la actividad a realizar para la fase de ejecución, desde su preparación técnica hasta la terminación de la ejecución de la inversión.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio

común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina serán compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.

b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c) Adecuada iluminación.

d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas.

Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

- Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La

importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

- Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- Huertos y agricultura y urbana.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Equipos Montables: Están integrados orgánicamente al proceso tecnológico y requieren trabajos previos de montaje para su funcionamiento.

Equipos no Montables: Son aquellos que pueden ser utilizados en actividades diversas, no requieren un montaje previo para su funcionamiento y no necesariamente están integrados al flujo tecnológico.

Especificaciones técnicas: Documentación que establece la calidad y las características técnicas de los equipos, medios, materiales y de cualquier tipo de trabajo expresado en el servicio técnico.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de

circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión principal, y que serán desactivadas al finalizar la misma o en puesta en explotación de la inversión principal.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Glorieta: Generalmente de forma redondeada, que se sitúa en el jardín o patio, y habitualmente se cubre con plantas trepadoras (no es quiosco).

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Instalación: Conjunto de redes que permiten el suministro y operación de los equipos fijos o de los servicios que requieren las edificaciones para cumplir las funciones por las que fueron construidas.

Ingeniería Básica: Documentación que precisa las Ideas Conceptuales aprobadas y su presupuesto y tiene como objetivo la definición y aprobación de las características y soluciones técnicas, tecnológicas, estéticas y económicas principales de la inversión, además de servir de base para el Estudio de Factibilidad Técnico-Económico y Financiero, entre otros aspectos.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de

propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Libro de Obra: Documento oficial que lleva el constructor a pie de obra, abierto con el inicio de la ejecución de la inversión mediante acta inscrita en su folio primero y en el cual se hacen las anotaciones sobre la marcha de los trabajos, así como se consignan específicamente las observaciones o discrepancias de las entidades con acceso al mismo.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la

denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal

público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección

Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Montaje: Conjunto de operaciones dirigidas a situar, fijar y acoplar equipos, máquinas, materiales y otros medios de ingeniería y tecnológicos con sus complementos.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial

determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Objeto de Obra: Edificación u otra construcción que compone una inversión, a la que se le reconoce una función diferenciada y límites físicos precisos, por lo que posee presupuesto y documentación técnica.

Ordenanzas de Construcción: Conjunto de parámetros urbanísticos que definen la forma, el uso y el volumen de la edificación permisible en las distintas partes de la ciudad.

Ordenamiento Territorial: Expresión espacial de las políticas económicas,

social, cultural, patrimonial y ambiental de toda la sociedad. Es una disciplina científico-técnica, administrativa, política y jurídica, orientada al desarrollo equilibrado del territorio y a la organización física del espacio.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el "derecho de arrimo", que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la

misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o

patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su

área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arrimo".

Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que

es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pérgola: Elemento arquitectónico y estructural conformado por un corredor flanqueado por columnas que soportan vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.

Planificación Física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Planificación Física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y

el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medio-ambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Portal (libre de uso o tránsito)

público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Pórtico: Espacio arquitectónico conformado por una galería de columnas adosadas a la vivienda.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Programa de Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Puesta en Explotación: Momento a partir del cual la inversión comienza a cumplir total o parcialmente y de forma continuada los objetivos para la cual fue realizada.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Ranchón: Construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen una cubierta, que se instala en espacios abiertos y asociados a la vivienda, generalmente de madera u otros materiales análogos, con techo de guano u otros similares como tela, zinc, canales metálicos, tejas, etc., de diferentes dimensiones, destinados para realizar diversas actividades. Cuando el material a emplear sea el guano, se requiere de la consulta al organismo competente y aportarse la legalidad de este.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de

suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación:

Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Rehabilitación: Acción dirigida a devolver a una edificación, instalación u otro objetivo declarado inservible o inhabitable, las condiciones necesarias para el uso original o uno nuevo y se considera inversión.

Remodelación: Trabajo que se realiza en edificaciones o instalaciones existentes, introduciendo variaciones de diseño, cambios o mejoras tecnológicas, técnicas y funcionales, las cuales añaden valor al activo y se considera inversión.

Reparación Capital: Se refiere a las acciones mediante las cuales se asumen reparaciones que por su magnitud añaden valor al activo, considerándose como inversión.

Reposición: Acciones dirigidas a restituir capacidades existentes que se consideran inversión.

Restauración: Trabajo que se realiza en las edificaciones o instalaciones existentes de valor histórico, ambiental, arquitectónico, monumental o de otro tipo, para restablecer sus características originales con estrictos requisitos de autenticidad.

Regulaciones Territoriales: Disposiciones emanadas de los Instrumentos de Planeamiento, o Estudios Territoriales de determinados sectores, elaborados por el Sistema de la Planificación Física o por Organismos rectores de actividades específicas, respectivamente, para un territorio y que son de obligatorio cumplimiento, en el desarrollo del proceso inversionista.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y

alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Servicios Técnicos: Son los documentos técnico administrativos que emite el sistema de la Planificación Física, para brindar información sobre las características y el estado técnico de los bienes inmuebles, pero no autorizan a realizar acciones constructivas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades."

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 metros.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del

33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 metros la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en "tipos" a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales

empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la

disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vistas a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su

funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano,

su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas - casas gemelas - que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Ventanilla Única: Procedimiento mediante el cual el Instituto de Planificación Física y las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física, tramitarán con los organismos de consulta, a solicitud del

inversionista, aquellos permisos que no pueden faltar para la aprobación y ejecución de las inversiones constructivas y de montaje durante las distintas fases del proceso inversionista.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características

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

BIBLIOGRAFÍA.

- Regulaciones Urbanísticas de Cienfuegos.
- Regulaciones Urbanas de Holguín.
- Regulaciones Urbanas de Freyre.

ANEXOS

ACCIONES CONSTRUCTIVAS QUE NO SERAN OBJETO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION O DE OBRAS (Artículo 76 de la resolución 74/2014 del IPF)

ACCIONES DE CONSERVACIÓN:

Las acciones de conservación no requieren de la Licencia de Construcción.

Se consideran trabajos de conservación los siguientes:

1. Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
2. Reparación o sustitución de recubrimientos de morteros o enlucido en interiores y exteriores.
3. Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sea utilizando materiales iguales a los existentes. 4.

Reparación de grietas en elementos no estructurales.

5. Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando esto no implique otras modificaciones.
6. Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar. 7.

Reparación de paredes exteriores de madera.

8. Construcción, sustitución o reparación de pisos en planta baja.
9. Sustitución o reparación de pisos en planta alta, hasta un 10 % del local.
10. Reparación menor de viguetas y/o tablazón de madera.
11. Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel de techo, con igual material.
12. Reparación parcial de soladura de techos.

13. Aplicación de soluciones impermeabilizantes de techos.
 14. Sustitución de servicios sanitarios, lavabos, fregaderos, mesetas de cocina, lavaderos con el correspondiente trabajo de albañilería necesario, sin modificaciones de las instalaciones hidráulicas y sanitarias existentes.
 15. Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando estas sean expuestas o estén en áreas exteriores.
 16. Eliminación de filtraciones, tupiciones y salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación, no haya afectado un elemento estructural.
 17. Sustituciones de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menos capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de elementos que lo sustentan.
 18. Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la selección de sus elementos componentes.
 19. Colocación de mesetas ciegas.
 20. Sustitución o reparación de falsos techos, cuando ello no implique afectaciones estructurales a la red eléctrica, así como no permita la circulación de personas o el almacenamiento de objetos.
 21. Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores, sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
 22. Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras, el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
 23. Sustitución o reparación del alambrado de la instalación eléctrica y de sus conductores eléctricos, cuando esto último sea parcial. 24.
- Reparación parcial de la carpintería exterior.
25. Reparación de rejas o sustitución de estas por otra igual.
 26. Sustitución o reparación de la carpintería exterior.
 27. Pintura interior y exterior, siempre que las edificaciones se encuentren fuera de la zona de monumento nacional y avenidas principales que determina el Órgano Local del Poder Popular correspondiente.

28. Reparación de cercas exteriores siempre que no se modifique su trazado ni material.
29. Reparación de pavimentos 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 y registros.

INFORMACION A APORTAR AL SOLICITAR CERTIFICADO DE MICROLOCALIZACION DE INVERSIONES.

ANEXO No.5 Decreto 327/2014

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

Provincia Holguín Municipio _____

Modelo de Solicitud de Microlocalización _____

Modelo de Solicitud de Área de Estudio _____

1.- Datos de la Inversión

Nombre de la inversión:

Dirección de la inversión o localización propuesta:

Organismo:

Sector: Rama:

Provincia:

Municipio:

Consejo Popular:

Asentamiento vinculado:

Categoría poblacional:

Tipo de obra:

	Obras Priorizadas:	Otras Obras:	
Nueva:	Ampliación:	Reconstrucción:	

Nivel de la inversión:

Nacional:

Provincial:

Municipal:

Descripción de la inversión:

Motivación de la inversión:

Programación de la inversión:

Inicio de la construcción:

Puesta en marcha:

Fuerza de trabajo necesaria:

Profesionales:

Técnicos:

Obreros:

De ellos: Trabajadores diarios:

hombres / día

Características:

Área total:

m²

Área ocupada:

m²

Área construida:

m²

Altura máxima:

metros

Altura máxima:

pisos

Tiempo de
días/año

de

operación:

Capacidad de producción:

2.- Datos del Inversionista

Nombre y apellidos:

Entidad inversionista:

Dirección de la entidad:

Teléfono:

E mail:

FAX:

Organismo:

Sector:

Rama:

Código de la entidad:

Número de la cuenta bancaria:

3.- Datos de Control

Tipología:

Urbanística		Arquitectónica		Constructiva	
Existencia de infraestructura:					
Agua:	m3/día	Potable:	m3/día	Recuperada:	m3/día
Combustible:	Cantidad:		m3/día	Procedencia:	m3/día
Electricidad	Tipo de servicio:			Voltaje:	kV
	Carga instalada:			Máxima demanda:	kW.
Comunicaciones:					
Contaminación:					
Desechos sólidos:		m3/día	Desechos líquidos:		m3/día
Desechos atmosféricos:		m3/día	Otros:		m3/día
Sistema de control y purificación:					
Tanque séptico:			Otro Tipo:		
Fosa Moura:			Alcantarillado:		
Soluciones previstas para los residuales:					
Radio admisible:		metros	Ruidos:		decibeles
Presupuesto total de la inversión:					
MN	CUC			USD	
De ellos en Construcción y Montaje:					
MN	CUC			USD	

4.- Datos Auxiliares

Debe presentar adjunto a esta solicitud:

Plano con las Ideas conceptuales de la inversión o,

Proyecto de la inversión o,

Croquis detallado

Nota: Cada una de las variantes anteriores depende del tipo de inversión que se solicita y que deberá consultarse con la entidad del Sistema de la Planificación Física.

Ministerio de Salud Pública

Protección contra vectores

1. Descripción de las condiciones naturales o artificiales que constituyen o puedan constituir focos o criaderos de proliferación de vectores.

Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente

1. Características del lugar donde se pretende localizar la inversión, incluyendo si será ubicada en una cuenca de interés nacional o provincial. 2.

Descripción sobre el tipo de actividad a ejecutar.

3. Breve descripción de la tecnología. Fundamentales parámetros técnicos en los casos que procedan. Capacidad de producción. 4. Productos y/o servicios a ser obtenidos.

5. Eficiencia en el uso del agua, la energía y las materias primas. Origen de las principales materias primas y recursos energéticos.

6. Posibilidades de aprovechar económicamente los residuales (reutilización / reciclaje) que produce la instalación.

7. Principales emisiones líquidas y gaseosas durante la instalación y funcionamiento de la tecnología. Caracterización de sus componentes principales. Puntos de descarga.

Requerimientos para su tratamiento.

8. Tipos de residuos sólidos que se generen.

Caracterización de sus componentes principales.

Requerimientos para su tratamiento y disposición.

9. Principales impactos ambientales y tecnológicos previstos, tanto positivos como negativos.

10. Riesgos tecnológicos y ambientales posibles y su previsión. 11.

Sistemas a emplear para su monitoreo.

12. Análisis de las posibilidades de asimilación de la tecnología propuesta por la fuerza laboral disponible de acuerdo al tipo de inversión y en los casos que proceda.

13. Antecedentes de cultura tecnológica en la zona en que se va a llevar a cabo la inversión de acuerdo al tipo de inversión.

14. Relacionar todos los documentos normativos requeridos. Las Normas, Reglamentos Técnicos, Códigos de Buenas Prácticas, Regulaciones u otra documentación técnica tanto cubanas, internacionales que establezcan requisitos a cumplir en el proceso de proyección, construcción, montaje y explotación aplicables en la inversión.

De ser necesario, se solicitará más información según el tipo de inversión y su grado de complejidad tecnológica e impacto ambiental.

Ministerio de Energía y Minas

1. Breve descripción de la tecnología de energías renovables a utilizar, fundamentales parámetros técnicos y capacidad de entrega energética.
2. Por ciento que se logra de autonomía energética y ahorro energético que se alcanza con la aplicación de la eficiencia energética y el uso de las energías renovables.
3. Por ciento de aprovechamiento de la fuente de energía renovable disponible.
4. Eficiencia Energética que se alcanza.
5. Desechos de la producción y cercanos a ella que serán utilizados u otros recursos disponibles en el área.
6. Posible utilización de la cogeneración, o trigeneración, aprovechando la emisión de calor de una instalación cercana.

Ministerio de Energía y Minas (Oficina Nacional de Recursos Minerales)

1. Organismo Inversionista (Jefe de la inversión, teléfonos y dirección)
2. La clasificación de la obra en nominal y no nominal
3. Objetivos y descripción de la obra
4. Posibles afectaciones de interés socioeconómico
5. Coordenadas indicando los vértices del polígono, en sentido horario con cierre en el vértice inicial
6. Características físico-geográficas de la zona propuesta 7. Anexo gráfico georeferenciado (firmado).

En el caso de inversiones para la explotación, explotación y procesamiento o procesamiento de minerales (incluye aguas minero- medicinal, salinas, minerales, sólidos, petróleo y gas o residuales del proceso de estos minerales) se incluirá adicionalmente la siguiente información:

1. Breve descripción de la tecnología a emplear.

Parámetros técnicos fundamentales en los casos en que proceda. Volúmenes de trabajo geológicos o capacidad de producción.

2. Productos (bienes) y/o servicios que se obtendrán.

3. Eficiencia en el uso del agua, la energía, las materias primas y sus fuentes.

4. Posibilidades de aprovechar económicamente los residuales (reutilización/ reciclaje) que produce la instalación.

5. Principales emisiones líquidas y gaseosas durante la instalación y funcionamiento la tecnología. Caracterización de sus componentes principales.

Puntos de descarga. Requerimientos para su tratamiento. 6. Tipos de residuos sólidos que se generan.

Caracterización de sus componentes principales. Requerimientos para su tratamiento y disposición.

7. Principales impactos ambientales y tecnológicos previstos, tanto positivos como negativos.

8. Riesgos tecnológicos y ambientales posibles y su prevención.

Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias

1. Presupuesto asignado o solicitado. Fecha de inicio una vez aprobada.

2. Breve descripción de los objetos de obra.

3. Nombre, cargo, números de teléfonos y fax del inversionista o responsable de la inversión.

Ministerio del Interior

1. Datos identificativos sobre las fuentes de financiamiento para los estudios de preinversión.

2. Identificación de riesgos o amenazas, que puedan originar peligros de incendios, en la vialidad, la navegación, en el manejo de sustancias peligrosas, vulnerabilidades en la frontera y espacios acuáticos y otros daños o fenómenos nocivos que afecten la seguridad y el orden interior.
3. Descripción de los posibles tipos de materiales, productos y sustancias.
4. Identificación de sustancias peligrosas (explosivos industriales, medios de iniciación, sus precursores químicos y productos tóxicos). Cantidades y tipos de estas sustancias y productos.

Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil

1. Denominación de la inversión
2. Tipo de inversión
3. Valor total de la inversión
4. Entidad inversionista, nombres y apellidos del director de la entidad y del inversionista directo (a pie de obra), dirección y teléfonos (fax, e-mail) de la entidad inversionista.
5. Breve descripción del proceso productivo o servicios a prestar. Propiedades físicas y químicas, cantidad y grado de peligrosidad de las sustancias, elementos, materiales y productos a manipular y almacenar. Caracterización físico - química de los residuales.
6. Mapa o foto-esquema con las coordenadas geográficas del bloque o sector donde se prevén realizar los estudios de investigación geológica, evaluación y explotación de los recursos minerales, fundamentalmente la ubicación de los pozos de hidrocarburos, especificando la cantidad máxima a almacenar y vías de transportación del producto.

La información está contenida en la Resolución No. ___ del Jefe del Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, sobre el "Procedimiento para la compatibilización del desarrollo económico y social del país con los intereses de la Defensa Civil", de fecha _____.

Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos

1. Siempre debe consignarse en todas las fichas de inversiones con posible uso o afectación a las aguas terrestres del país (Decreto-Ley 138), la siguiente información:

- a) Coordenadas Lambert con la ubicación exacta de la inversión evaluada; así como de la fuente, la obra de captación, inducida y otras necesarias para garantizar el abasto de agua.
- b) Coordenadas Lambert con la ubicación exacta del sistema de tratamiento de residuales y del punto de vertimiento de los residuales de la inversión evaluada, en cumplimiento de la NC 27:1999.
- c) La cuenca hidrográfica (superficial o subterránea) en que está ubicada la inversión; así como de la fuente, las obras de captación, inducidas y otras necesarias para garantizar el abasto de agua.
- d) En caso del tratamiento de los residuales se tiene que referenciar la cuenca hidrográfica (superficial o subterránea) donde estará ubicado el sistema; así como el punto exacto de las obras inducidas y otras necesarias y el tipo de ecosistema acuático terrestre que podrá ser afectado (manantial, arroyo, río, laguna natural, humedal o acuífero).

Para los casos en que se consulten nuevas inversiones que proponen solución de abasto desde redes de distribución o conductoras deberá consignarse, en coordenadas Lambert, la ubicación exacta donde se conectará al sistema de distribución; especificando los datos técnicos fundamentales (nombrar la red principal o secundaria y conductora utilizando las siglas reconocidas oficialmente por la actividad de Acueducto y Alcantarillado y el diámetro de la tubería).

Para los casos en que se consulten nuevas inversiones, que proponen solución de residuales desde redes de alcantarillado; deberá consignarse, en coordenadas planas, la ubicación exacta donde se conectará al sistema de distribución; especificando los datos técnicos fundamentales (nombrar la red principal o secundaria y conductora utilizando las siglas reconocidas oficialmente por la actividad de Acueducto y Alcantarillado y diámetro de la tubería). Se deberán también cumplir las especificaciones siguientes:

a) Emitir la evaluación del volumen de residuales resultantes de la actividad a consulta (m³/día) así como las características fundamentales del residual, y en el caso que así lo requiera la dependencia del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, al nivel que corresponda, solicitará estudios de caso para evaluar la posible afectación de estos a las aguas terrestres.

Para los insumos operativos relativos al agua para los sectores de la economía no agrícola deberá consignarse ajustado a las resoluciones 45/91 y 58/95 del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos que aprobó los índices de consumo de agua. Se mantiene el reporte de los m³/día a utilizar y el consumo anual.

Adicionalmente en lo adelante se deberá presentar el estimado de consumo por unidad de producción ajustado a los estándares internacionales reconocidos para la tecnología a instalar.

Para la actividad con fines pesqueros en agua dulce, en embalses administrados o utilizando zonas aprobadas previamente por el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, para el cultivo extensivo de peces, se deberán cumplir adicionalmente los requerimientos que establece la Resolución Conjunta, del 14 de junio de 1990, aprobada por el Ministerio de Salud Pública, el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y el Ministerio de Industria Pesquera, con su Reglamento Sanitario.

Ministerio de Comunicaciones

1. Definir los servicios de datos que requerirá la nueva inversión como son:
 - a) líneas de acceso; ancho de banda internacional; servicios de acceso a Internet; correo electrónico; etc.
2. Pizarras telefónicas:
 - a) Teléfonos directos; Líneas directas nacionales o internacionales a otras entidades del sistema; fax.
3. Llamadas telefónicas:

- a) Plan de mensajes (envío y recepción de mensajes cortos "SMS" y recepción de llamadas de otros celulares o teléfonos de pago en MLC);
 - b) Mensajería (envío y recepción de mensajes cortos "SMS"); Servicios de flota (llamada telefónica interna entre las terminales perteneciente a la flota); y Trucking.
4. Teléfonos públicos.
5. Coordenadas planas a nivel de micro de terreno o trayectoria y ubicación de asentamiento poblacional. 6. Densidad poblacional.

Ministerio del Transporte

Centro Nacional de Vialidad (CNV)

1. Relación con carreteras y caminos que formen parte de la red de Interés Nacional (accesos directos a la vía, cruces, uso de la faja de servidumbre que se encuentra después de la cerca o límite de la faja de emplazamiento de la vía).
2. Tráfico generado por la inversión, características de los vehículos, tipos, dimensiones y pesos (cargado y vacío).
3. Información gráfica con la localización de la inversión, vías existentes sean o no de interés nacional y las propuestas para el desarrollo de la inversión, con las características de cada una de ellas (tipología, línea de deseo y todos los elementos que puedan servir para el análisis), a una escala conveniente en función de las características de la inversión.

Administración Portuaria Nacional

Principales indicadores a tener en cuenta en la planificación de las inversiones en los recintos portuarios.

1. Áreas Acuáticas

- a) Dimensiones de las áreas de maniobras dentro y fuera del puerto (diámetro y profundidad) (en metros).
- b) Distancia prevista en el canal de aproximación para detener el Buque (en metros).

- c) Efectos de las condiciones locales (efectos de las aguas poco profundas, efecto del oleaje y las marejadas, efecto del viento y las corrientes).
- d) Dimensiones del canal de acceso (ancho, largo y profundidad) (en metros).
- e) Coordenadas aproximadas del área prevista para la asistencia de los remolcadores (coordenadas geográficas y rectangulares).
- f) Trazado del canal de navegación. Replanteo.
- g) Dimensionamiento de las dársenas de atraque (en metros).
- h) Cálculo de la Sedimentación (Tasa anual de sedimentación).
- i) Periodo previsto para realizar los mantenimientos de las áreas acuáticas (En unidad de Tiempo).
- j) Volumen de material a dragar (en m³).
- k) Áreas de vertimiento del material producto del dragado (Coordenadas Rectangulares).
- l) Características físico-mecánicas del suelo y la roca a ser dragado.
- m) Determinación de la capacidad de fondeo de los fondeaderos (Números de Buques).
- n) Análisis del Tráfico marítimo debido a la incorporación del nuevo Buque.

2. Terminales Portuarias

- a) Tipo y cantidad de carga a manipular.
- b) Forma de transportación de la carga (suelta, unitarizada, preempaquetada, palletizada, big bag, contenedorizada, a granel, por tubería, etc.).
- c) Servicio que prestará la Terminal o atraque (importación, exportación, cabotaje, etc.).
- d) Rate de carga y descarga previsto de la Terminal. (Toneladas x días, TEUS).
- e) Por ciento de ocupación de la Terminal o Atraque (en %).
- f) Dimensiones principales de la Terminal o Atraque (en metros).
- g) Equipos a utilizar para la carga y descarga de las mercancías.
- h) Equipos para la transferencia de las mercancías.
- i) Capacidad de almacenamiento de la terminal (Toneladas).
- j) Tipo de buque a emplear. (Carga General, Granelero, Porta contenedores, etc.).

- k) Plano en planta de la Terminal o Atraque.
- l) Planos de Conexión de la Terminal con las carreteras, ferrocarriles, etc.
- m) Diseño del Tipo de Estructura Hidrotecnia a construir.
- n) En caso de que la Entidad Proyectista sea extranjera, el Diseño deberá certificarse por la Entidad Proyectista cubana homologada para tales efectos.

3. Buque tipo

- a) Naviera que fletará el buque que se prevé utilizar para el traslado de las mercancías.
- b) Nombre y dimensiones del Buque Tipo conjuntamente con un documento expedido por el fletador que asegure el fletado del mismo. En caso de que el Buque de Diseño haya sido determinado de acuerdo a algún estudio de mercado, contar con la aprobación de la APN de este estudio.
- c) Características de maniobrabilidad del buque de diseño.
- d) Cantidad y tipo de remolcadores necesarios para ser asistido.

Instituto de Aeronáutica Civil de Cuba

- a) Cotas del terreno de los puntos a considerar, respecto al nivel medio del mar.
- b) Las coordenadas planas y WGS/84 (coordenadas geográficas) de los puntos a considerar (ambas inclusive).
- c) La altura máxima del objeto de obra que se vaya a instalar (torre u otra instalación).
- d) Potencia con que trabajará el objeto de obra, inversiones relacionadas con comunicaciones, informática y otras.
- e) Frecuencia con que trabajará el objeto de obra.

Ministerio de Industrias

1. Destino de la inversión.
2. Datos de inversionista Central y de Inversionista Directo. 3. Valor total de la inversión de Equipos.
4. Origen de las principales materias primas y recursos energéticos.

5. Estrategia de mantenimiento tecnológico y piezas de repuesto que se prevé.
6. Principales emisiones de desechos líquidos y sólidos. Tipos de residuos sólidos que se generen. Puntos de descarga. Requerimientos para su tratamiento, especialmente si se trata de sustancias peligrosas.
7. Requerimientos de agua, gas, diesel y electricidad y otros portadores energéticos de la inversión. Forma de aseguramiento.
8. Características de los envases y embalajes que demandará la inversión una vez puesta en explotación. Previsión de la fuente de suministro.
9. Especificar si prevé la adquisición de cualquier tipo de ascensor. Detallar modelo, procedencia y características principales.
10. Especificar si prevé la adquisición de máquinas, herramientas. Detallar modelo, procedencia y características técnicas.
11. Exponer la realización del análisis del empleo de capacidades industriales en desuso en la industria nacional.
12. Exponer el origen de cada maquinaria y equipo tecnológico. Especificar modelos y características principales.

Ministerio del Comercio Interior

1. Correspondencia entre el tipo de establecimiento y la actividad comercial a desarrollar, previamente aprobada en su objeto social. 2. Estudio de mercado realizado.
3. Volumen de venta y servicios en valores, según estimado anual, previsto para el establecimiento.
4. Estudio de factibilidad realizado.
5. Parámetros técnicos y especificaciones concebidos en el proyecto de inversión, teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas técnicas ramales del Ministerio del Comercio Interior, que definen, entre otros parámetros los siguientes:
 - a) el tipo de establecimiento y su correspondencia con las especificaciones técnicas;
 - b) equipamiento; y

c) plano en planta de la instalación, donde estén señaladas las diferentes áreas y su flujo funcional.

6. Documento acreditativo del propietario del local o parcela, que autorice su utilización.

Para el caso de inmuebles pertenecientes a la red comercial o los que realizan actividades rectoradas por el Ministerio de Comercio Interior, se presenta, además, la certificación que lo autorice.

Ministerio de la Industria Alimentaria

1. Entidad que explotará la inversión.

2. Anteproyecto con los esquemas de flujos tecnológicos y distribución en planta del equipamiento.

3. Incrementos productivos a lograr y los indicadores técnico - económicos que se prevén en el estudio de factibilidad.

4. Fuente de materias primas principales. 5.

Mercado.

Ministerio de Cultura (Consejo Nacional y provincial del Patrimonio Cultural)

1. El alcance de la documentación a presentar estará en dependencia del tipo de inversión y del contexto en que se localiza.

2. Las inversiones destinadas a obras nuevas localizadas en un contexto de valor patrimonial (Patrimonio Mundial, Monumento Nacional, Monumento Local, Zona de Protección o Zona de Amortiguamiento) deberán presentar:

a) -Memoria descriptiva.

b) Proyecto de Arquitectura. c) -

Proyecto de Estructura.

d) -Proyecto de Especialidades (solo cuando el contexto lo justifique).

e) -Estudio de inserción de la nueva obra en el contexto, con todo el material gráfico requerido para su evaluación.

f) -Estudio de impactos patrimoniales (incluye necesidad de prospección arqueológica, obras inducidas de rescate de inmuebles aledaños, impactos visuales, etc.).

3. En el caso de las obras de infraestructura el alcance de la documentación dependerá del tipo de obra, en todos los casos el estudio de impacto será indispensable.

4. Las inversiones destinadas a restauración, rehabilitación u otra actividad en una edificación de valor patrimonial deberán presentar el proyecto ejecutivo: a)

Memoria descriptiva.

b) Proyecto de Arquitectura (el nivel de detalles que se requiere estará en dependencia del grado de protección del inmueble). c) Proyecto de interiorismo. d)

Proyecto de Estructura.

e) Proyecto de Especialidades.

f) Estudio de relación del proyecto con el contexto, con todo el material gráfico requerido para su evaluación (se exceptúa las obras estrictamente de restauración).