

**ÍNDICE**

Temáticas	Página
<b>Introducción</b>	2
• <b>Políticas nacionales, provinciales y municipales para el asentamiento</b>	2
<b>Capítulo 1. Descripción del asentamiento</b>	3
• Sección Primera. Caracterización general del asentamiento	3
• Sección Segunda. Clasificación por zonas	3
<b>Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones</b>	4
• Sección Primera. Objetivos	4
•	
• Sección Segunda. Premisas Conceptuales	5
• Sección Tercera. Regulaciones Generales de Intervención Urbana	5
• Sección Cuarta. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana	5
• Sección Quinta. Regulaciones Especiales	5
<b>Capítulo 3. Regulaciones Generales de Intervención Urbana</b>	6
• Sección Primera. Calidad del medio ambiente	6
• Sección Segunda. Protección y preservación patrimonial	8
• Sección Tercera. Estructura de la manzana	8
• Sección Cuarta. Disposición de la edificación en la parcela	9
• Sección Quinta. Alineación de las edificaciones	9
• Sección Sexta. Tipos y elementos de fachadas	9
• Sección Séptima. Aspectos técnicos constructivos	12
• Sección Octava. Aspectos estéticos y de estilos	14
• Sección Novena. Uso de suelos	14
• Sección Décima. Aspectos higiénicos ambientales	14
• Sección Oncena. Demoliciones	15
• Sección Duodécima. Intervenciones constructivas	16
• Sección Décimo tercera. Carteles y señalizaciones	18
• Sección Décimo cuarta. Mobiliario urbano	20
• Sección Décimo quinta. Servicios por cuenta propia	20
• Sección Décimo sexta. Infraestructura técnica	21
<b>Capítulo 4. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana para el Uso Residencial.</b>	24
• ZR Zona Residencial Centro Histórico.	24
• ZR Zona Residencial Intermedio.	29
• ZR Zona Residencial Periférico.	33
• ZR Zona de Edificios Multifamiliares.	37
<b>Capítulo 5. Regulaciones Especiales.</b>	38
• ZND Zona de Nuevo Desarrollo.	38
• ZEP Zona de Espacios Públicos (Áreas deportivas)	40
<b>Capítulo 6. Procedimientos.</b>	41
• Sección Primera. Solicitudes y trámites	41
▪ Sección Segunda. Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencia de obra	42
▪ Sección Tercera. Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	44
▪ Sección Cuarta. Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo	44
<b>Capítulo 7. Glosario de Términos.</b>	45
<b>Bibliografía.</b>	47



<b>DIRECCION PROVINCIAL PLANIFICACION FISICA</b>  <i>Cienfuegos</i>	<b>REGULACIONES URBANAS 2014</b>	
	<b>PRODUCTO:</b> Actualización de las Regulaciones Urbanas. Asentamiento Elpidio Gómez. <b>ORGANISMO:</b> IPF <b>ENTIDAD:</b> DPPF Cienfuegos.	<b>CÓDIGO:</b> <b>VERSIÓN:</b> 1 <b>REVISIÓN:</b> 1
<b>SERVICIO CON LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS Y DE CALIDAD ESTABLECIDOS EN EL SPF</b>		

## INTRODUCCIÓN.

Desde que surgieron los asentamientos humanos para su construcción y desarrollo se han tenido en cuentas distintas normas o regulaciones que sirvan de ordenanzas de las distintas formas de urbanizaciones. Los documentos más conocidos han sido:

- Las Ordenanzas de Construcción de 1860 para La Habana, que fueron replicadas más tardes para el resto del país.
- El cuerpo de Ordenanzas de 1947 que fueron compilaciones del tema.
- Las Regulaciones que se realizaron a nivel de municipio en 1980.
- Por último las Regulaciones realizadas después del 2000 en base a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano incluyendo sus Regulaciones Gráficas.

Las Regulaciones Urbanísticas han atravesado largos períodos de tiempo y a la vez se han ido perfeccionando hasta llegar a las actuales. A pesar de la experiencia acumulada en cuanto a su elaboración y aplicación, persisten varios problemas que han motivado la necesidad de perfeccionarlas en nuestros asentamientos.

Con el objetivo de disponer de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar la imagen urbana y arquitectónica de la misma, en el asentamiento fue conformado un documento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas en el cual se regulan los aspectos que inciden en la disciplina urbana.

El presente trabajo constituye la actualización de dicho trabajo debido a la evolución y crecimiento del poblado hasta la actualidad.

Las presentes Regulaciones Urbanísticas se basan en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) y constituyen el soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del mismo.

## RESEÑA HISTORICA DE SU FUNDACION.

La zona histórica de Portugalete surge entre 1830/1845, caracterizándose por extensiones de plantaciones cañeras y la presencia de ingenios de pequeñas producciones de azúcar, localizándose los mismos en la línea de expansión azucarera en la región de Cienfuegos. Entre 1850 y 1878 se produce un fuerte proceso centralizador de la industria azucarera convirtiéndose los pequeños ingenios en centros productivos que controlaban la agricultura a través del colonato y con el perfeccionamiento industrial, sobre todo con la introducción de nuevas variantes de caña de azúcar que elevaban los índices de sacarosa, de igual forma controlaban la red de transportación sobre todo el ferrocarril de vía estrecha y chuchos que permitían el control de producciones cañeras. Al triunfo de la revolución el central Portugalete estaba bajo la administración del hacendado Luzárraga Álvarez siendo nacionalizado en 1961 por el gobierno revolucionario, a solicitud de sus trabajadores cambian el nombre de Portugalete por Elpidio Gómez Guzmán, líder de los trabajadores de este central y quien falleciera el 10 de marzo de



1960. Con la revolución este central sufrió transformaciones tanto en la industria como en el batey para el bienestar de sus vecinos.

## **ESTRATEGIA Y PLAN GENERAL.**

El Plan General de Ordenamiento Urbano a partir de sus objetivos tiene la finalidad de:

1. Mejorar el nivel y calidad de vida de la población tanto desde el punto de vista material como social y cultural.
2. Impulsar el desarrollo económico local y fortalecer su integración.
3. Utilizar adecuada y potencialmente los recursos naturales locales y desarrollar la sostenibilidad ambiental.
4. Compatibilizar los objetivos del ordenamiento y el urbanismo con los intereses de la defensa.

## **CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**

### **Sección Primera. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ASENTAMIENTO**

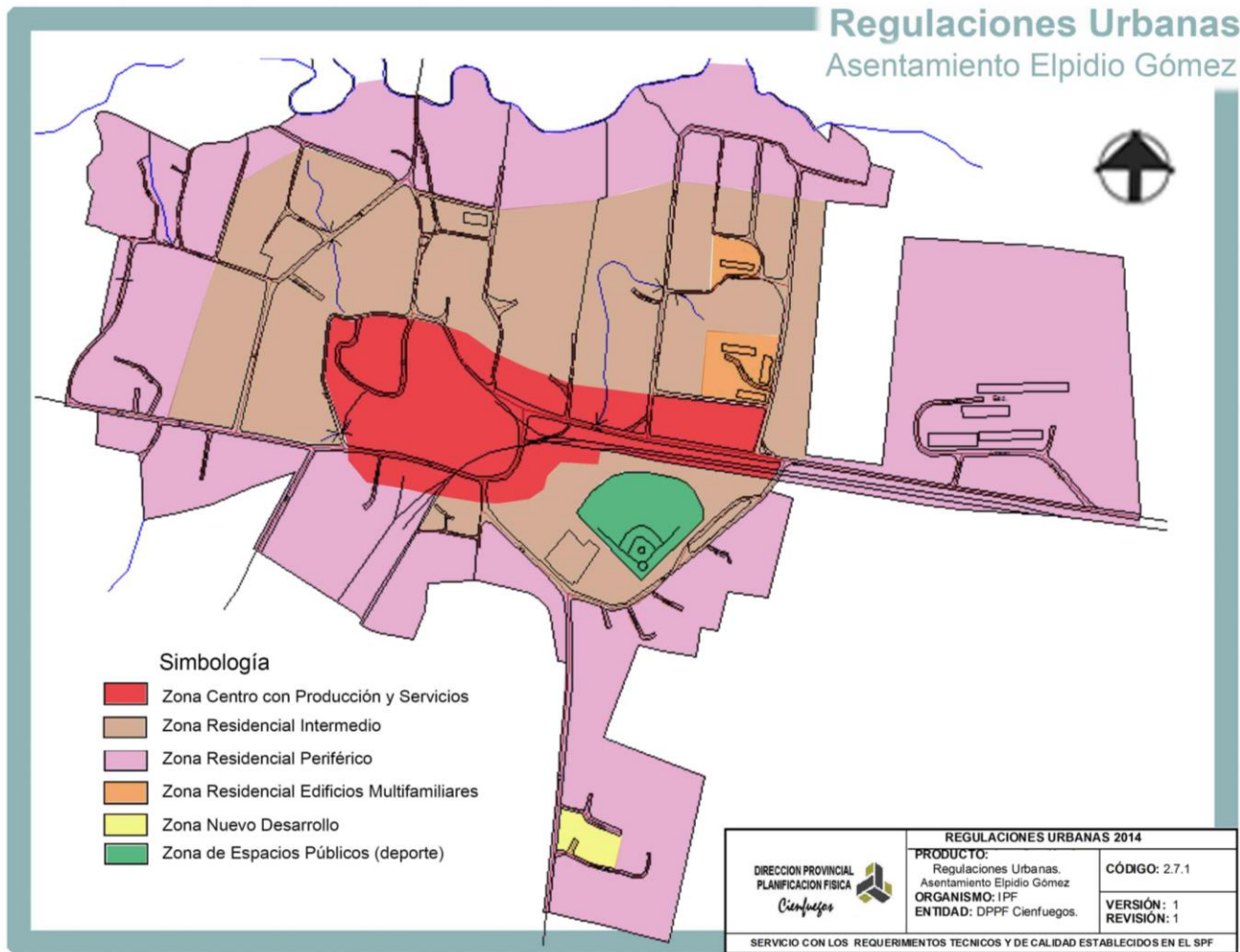
La localidad Elpidio Gómez se encuentra ubicada en el centro oeste del municipio Palmira, provincia Cienfuegos. Limita al Sur con el Consejo Popular Palmira, al Norte con el Consejo Popular Ciego Montero, al Este con el Consejo Popular Espartaco y al Oeste con el Municipio de Rodas. Está situada en los 22° 16' 33" de lat. N y los 80° 25' 15" de long. O, en la llanura de Cienfuegos, a 40,0 m de altitud, a 6,3 Km al NO de su cabecera municipal. Su principal vía de acceso es la carretera que se intercepta con el vial de Palmira a Ciego Montero. Posee una extensión territorial de 0.78 Km<sup>2</sup> y una población de 1179 habitantes, integrada por 595 personas de sexo masculino y 584 de sexo femenino.

Se encuentra dividida en 3 circunscripciones, ubicadas en el Casco Urbano "Elpidio Gómez". Presenta suelos pardos, carbonatados, poco profundos sobre rocas ígneas intermedias con predominio de un relieve de llanuras colinosas con elevaciones de pendientes suaves. Cuenta con diversidad en la flora y fauna. Cuenta con suelos muy fértiles en la parte Norte y Sur favorable para cultivos varios.

### **Sección Segunda. CLASIFICACIÓN DE ZONAS.**

El asentamiento en la actualidad está conformado por las siguientes zonas.

- ZR Zona Residencial centro con producción y servicios.
- ZR Zona Residencial Intermedio.
- ZR Zona Residencial Periférico.
- ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares
- ZND Zona de Nuevo Desarrollo.
- ZEP Zona de Espacios Públicos (deporte)



## CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

### Sección Primera: Regulaciones Urbanísticas.

Las presentes Regulaciones Urbanas, basadas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU), son el conjunto de reglas, normativas o condicionales a escala territorial, urbanística y arquitectónica (incluyen las ordenanzas de construcción), constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control.

#### **Objetivo General.**

Perfeccionar las regulaciones del ordenamiento urbano en el asentamiento Elpidio Gómez, acorde con las tendencias actuales, que posibilite la mejor interpretación y comprensión de sus contenidos por parte de los diversos actores que hagan uso de ellas.

#### **Objetivos Específicos.**

- Normar el contenido, estilo, redacción y expresión de las Regulaciones Urbanísticas.
- Organizar el proceso de trabajo para lograr documentos completos que abarquen el universo de situaciones que puedan presentarse.



Se realizan para un **tiempo de vigencia** de 5 años aclarando que el presente documento no posee vigencia hasta tanto no se apruebe por el Consejo de la Administración Municipal y en la Asamblea Municipal del Poder Popular de Palmira.

### **Sección Segunda: Premisas Conceptuales.**

Para el estudio y establecimiento de las Regulaciones urbanísticas del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo se concibieron como premisas conceptuales los resultados de los estudios realizados y sintetizados en la etapa de diagnóstico del Plan general de Ordenamiento Urbano, así como los lineamientos estratégicos y acciones emanadas de dicho proceso. Las regulaciones urbanas son la expresión de las decisiones aprobadas en los niveles de gobierno correspondiente.

Las regulaciones urbanas se han elaborado en tres niveles distintos:

- Las regulaciones generales de intervención urbana.
- Las regulaciones específicas de intervención urbana.
- Regulaciones especiales.

### **Sección Tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.**

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para todo el asentamiento, sea cual sea el uso y tipología.

Se definirán en el Capítulo No.3 y fueron subdivididas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia e infraestructura técnica.

### **Sección Cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.**

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4: quedan determinadas para áreas definidas dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

### **Sección Quinta: Regulaciones Especiales.**

Están dirigidas hacia las zonas especiales del asentamiento, zonas de nuevo desarrollo y zonas de espacios públicos (deporte).

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

### **Sección Primera: CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **Protección al Medio Ambiente**

**Artículo 1:** Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales.

**Artículo 2:** Las chimeneas de establecimientos industriales existentes, tendrán que elevarse por lo menos 3 metros por sobre los edificaciones que se encuentren en un radio de 50 metros.

**Artículo 3:** Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del asentamiento son:



- a-) Zona de silencio: centros recreativos y museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles.
- b-) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques y edificios administrativos (día-50 decibeles, noche 40 decibeles)
- c-) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores, establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles día, 50 decibeles noche)

**Artículo 4:** Para las nuevas zonas de desarrollo que impliquen una alteración de la tipografía, será responsabilidad del ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las pluviales, que pueda afectar a la vía pública o a los predios colindantes.

**Artículo 5:** En las zonas de producción se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes para evitar las afectaciones al medio ambiente natural.

### **Vertederos y desechos**

**Artículo 6:** Los vertimientos de desechos sólidos generados por cualquier tipo de actividad no podrán ser depositados en ningún lugar sin la debida autorización de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 7:** Los desechos sólidos de cualquier tipo no se situarán fuera de los depósitos destinados a este fin.

### **Sobre las Áreas Verdes**

**Artículo 10:** Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

**Artículo 11** Se prohíbe toda acción que afecte las áreas verdes existentes en el asentamiento. Cualquier modificación que pueda alterar las mismas deberá ser autorizada por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 12:** Se prohíbe la afectación de las áreas de parques y espacios públicos arbolados con el fin de utilizarlas en otros usos así como realizar cualquier otra acción que afecte su desarrollo y conservación.

**Artículo 13:** Queda prohibida:

- a-) La siembra de todo tipo de árboles, arbustivas, coberturas y césped en las áreas públicas del asentamiento, así como en cualquier área de uso estatal o privado conceptuadas como espacios públicos, sin la previa autorización de la Dirección de Planificación Física.
- b-) La siembra de aquellos tipos de plantas, que cerca de las intersecciones de las calles o en otros lugares, obstruya la visibilidad de los conductores de vehículos o impidan la visión de los elementos de control que regulan la circulación del tránsito.
- c-) La siembra de plantas que alteren o interrumpan las vistas o perspectivas del paisaje que sea conveniente.

**Artículo 14:** Queda prohibida la poda de todo tipo de árboles en los espacios públicos del asentamiento con excepción de las podas sanitarias, las que realicen en árboles que presenten ramas perjudiciales o descomposición de sus copas y las determinadas por otras situaciones



especiales plenamente justificadas, debiéndose en todos los casos realizarse directamente por la Dirección Municipal de Comunales, o con autorización por escrito del mismo.

**Artículo 15:** Queda prohibida la tala de árboles dentro del área urbana excepto:

- a-) La tala de árboles que forman parte de las áreas verdes del asentamiento tanto de áreas públicas (Plazas, parques, paseos, etc.) como en las áreas de jardines o espacios verdes que forman la ambientación exterior de las edificaciones privadas y estatales, siempre que estos no dañen estructuralmente las construcciones ni la infraestructura técnica existente.
- b-) En las situaciones de emergencia producidas por desastres, accidentes u otras causas, que hagan necesario proceder a la tala de árboles que ofrezcan peligro sobre viviendas, e instalaciones y servicios públicos, los organismos encargados de garantizar dichos servicios podrán proceder a la “tala de emergencia” y en todos los casos responderán porque tales trabajos hayan estado plenamente justificados siempre siguiendo las regulaciones establecidas anteriormente.

**Artículo 16:** Tanto los propietarios privados como estatales tienen la obligación de atender sus áreas verdes.

### **Agricultura urbana.**

**Artículo 17:** Utilizar para la agricultura urbana las áreas determinadas como no urbanizables convertidas en microvertederos o cubiertas de manigua.

**Artículo 18:** Las áreas urbanizables a mediano, largo, o muy largo de plazo, no afectadas por contaminación, ni factores de peligrosidad, con suelos no favorables para la agricultura pueden ser empleadas para organopónicos siempre que se cumplan las regulaciones que sean establecidas de acuerdo con la localización.

**Artículo 19:** En ningún caso deben ser utilizadas para modalidades de la Agricultura Urbana con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras.

**Artículo 20:** Las fajas de protección sanitaria, entorno de instalaciones industriales contaminantes, lagunas de oxidación, vías férreas y sus instalaciones y talleres, serán áreas propicias para el fomento de los subprogramas forestales (maderables) como forma de atenuar la contaminación atmosférica y sónica (polvos, gases, olores y ruidos).

**Artículo 21:** Para el riego de las plantas en los organopónicos se utilizará agua cruda, evitando la utilización del agua tratada para el consumo humano en estas actividades.

**Artículo 22:** No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

**Artículo 23:** Los puntos de venta en los organopónicos, serán de materiales duraderos con una buena imagen.

**Artículo 24:** Las cercas perimetrales serán de celosías, debidamente pintadas, se colocarán a una altura de 1,20 m y tendrán un diseño acorde con la actividad que no desvaloricen la imagen urbana.

**Artículo 25:** Se sembrarán flores para embellecer el entorno y plantas repelentes para evitar las plagas.



**Artículo 26:** No se emplearán productos químicos excepto casos extremos autorizados por sanidad vegetal Provincial.

### **Sección Segunda: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

**Artículo 27:** Los propietarios de viviendas que posean valores patrimoniales deben impedir que a la hora de reconstruir, ampliar o ejercer acción constructiva no se tengan en cuenta esos elementos por el órgano inversionista de la Vivienda.

**Artículo 28:** Debe funcionar de forma eficiente la Comisión de Protección y preservación patrimonial.

**Artículo 29:** Se prohíbe modificar instalaciones con valores arquitectónicos, urbanísticos y/o patrimoniales.

### **Sección Tercera: ESTRUCTURA DE LA MANZANA**

**Artículo 30:** Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana y parcelación predominante existente en cada manzana.

**Artículo 31:** Las manzanas pueden poseer distintas dimensiones. (Cuadradas o rectangulares incluso triangulares.)

### **Sección Cuarta: DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

**Artículo 32:** La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características técnico-constructivas de las edificaciones del entorno inmediato y el sector tipológico.

**Artículo 33:** La edificación debe estar dentro de la parcela de forma tal que se respeten las medidas de los linderos.

### **Sección Quinta: ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 34:** La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachadas predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con los sectores del entorno.

**Artículo 35:** En caso de poseer jardín, debe ser respetada su área y alinear las edificaciones a partir de este hacia atrás.

### **Sección Sexta: TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.**

#### **Jardines**

**Artículo 36:** Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

**Artículo 37:** Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.





## Portales

**Artículo 38:** Se respetarán con carácter obligatorio, la presencia, características y dimensiones de los portales al realizar cualquier acción constructiva en aquellas zonas donde estos constituyan elementos predominantes.

**Artículo 39:** Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

**Artículo 40:** En zonas donde no exista franja de jardín y estén caracterizados por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre total o parcial de estos espacios.

**Artículo 41:** En las nuevas urbanizaciones para la construcción de viviendas aisladas, todas las construcciones tendrán portal o medio portal, en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 1.5 a 2m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

## Puntales

**Artículo 42:** Se deberá mantener el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

## Aleros

**Artículo 43:** Se autoriza la construcción de aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70m por el frente y 0.30m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

## Cercas

**Artículo 44:** Los cercados frontales deberán tener una transparencia de dos tercios como mínimo de su superficie, en laterales y fondos a partir de la segunda línea de fachada podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

**Artículo 45:** Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados, la cerca se ejecutará en la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño será aprobado de acuerdo al entorno.

**Artículo 46:** Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los propietarios.

**Artículo 47:** Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

## Pinturas

**Artículo 48:** Para proceder a la pintura exterior de viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, será obligatorio obtener la autorización emitida por la Dirección de Planificación Física.



**Artículo 49:** Las ampliaciones de edificaciones de un mismo lote constructivo con semejante arquitectura tienen que ser pintadas del mismo color, así como los edificios que hacen esquinas.

**Artículo 50:** No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización.

**Artículo 51:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

**Artículo 52:** Se prohíbe en los edificios multifamiliares pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

### **Marquesinas y Toldos**

**Artículo 53:** Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura de 2.25 metros sobre la rasante de la acera. Estos toldos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

**Artículo 54:** En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

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

### **Sección Séptima: RELACIONES DE VECINDAD.**

#### **Medianería**

**Artículo 55:** En las paredes medianeras cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla. La reconstrucción de las paredes se costeará por todos los ocupantes que tengan a favor esta medianería

**Artículo 56:** Cuando la pared es sólo contigua los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su propietario. En caso de reparación en la medianería, sólo el interesado de reparar su parte costeará la misma. Cualquier afectación al vecino será responsabilidad del que repara.

**Artículo 57:** No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que puedan perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

**Artículo 58:** Entre ambos ocupantes de una pared medianera tendrá que existir convenio por escrito si uno de ellos quiere hacer uso de su derecho, siempre que estructuralmente sea posible y sin causar perjuicio e incomodidad a los vecinos.

**Artículo 59:** No será permitido a ninguno de los ocupantes de la pared medianera abrir ventanas, romper su grueso para huecos con el objetivo de otros usos, aunque para esto solamente afecte la mitad del grueso del muro.

**Artículo 60:** Para las nuevas edificaciones, solo se permite la medianería por uno de los laterales y el fondo, quedando el otro para garantizar la ventilación e iluminación natural en los locales.

#### **Vistas y Luces**



**Artículo 61:** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones u otros mirando la propiedad del vecino colindante aun cuando exista el distanciamiento establecido de 0.75 será necesario construir un muro con altura mínima de 1.80m en el límite de propiedad.

**Artículo 62:** En áreas de edificaciones medianeras sólo se permitirán terrazas u otros, mirando la propiedad del vecino colindante o no, siempre que medie un muro o pared en el límite de propiedad de la edificación que tendrá que tener como mínimo una altura de 1.80m.

**Artículo 63:** Si una pared del vecino colindante rebajara su altura, o sus ventanas pretendieran ser bajadas, sólo se autorizarán a una altura tal que no permita visuales hacia el inmueble vecino (simples luces) 1,80 metros como mínimo.

**Artículo 64:** En el caso de las ventanas que dan a una servidumbre de paso, estas podrán tener cualquier ubicación.

**Artículo 65:** En las medianerías y por convenios mutuos de los ocupantes, se podrán abrir ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, a no ser que lleven 30 años o más de construidas, lo cual les confiere derecho de perpetuidad.

**Artículo 66:** Cualquier ocupante que sea autorizado para construir puede tapar las ventanas de luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre, adquiriendo el vecino esta fuerza legal mediante documento firmado, o al tener 30 años o más de existencia en el lugar.

**Artículo 67:** Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

**Artículo 68:** Todo ocupante puede hacer rompimiento para ventana de luces en una pared contigua al inmueble del vecino, sin que para esta acción tenga que solicitar aprobación de su vecino, pero con la correspondiente licencia de construcción.

### **Servidumbre de Desagüe.**

**Artículo 69:** Cuando el patio de una casa se haya enclavado entre otros y no sea posible darle salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recoja; debe exigirse servidumbre de desagüe por los patios por donde sea más fácil y estableciendo el conducto de desagüe de la forma que menos prejuicios ocasione a la propiedad siguiente.

**Artículo 70:** Será obligatorio para los propietarios dejar pasar por su predio tuberías de aguas residuales de sus vecinos en caso de que fuera la única salida hacia el alcantarillado, resarciendo los daños causados. Se denegará cuando el interesado posea área suficiente para la construcción de una fosa.

### **Servidumbre de Paso.**

**Artículo 71:** El propietario de una vivienda o solar enclavado en otros ajenos y sin salida a la vía pública tiene derecho a salir por las propiedades vecinas.

**Artículo 72:** La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial a la propiedad ajena y por donde sea menor la distancia al predio dominante a la vía pública; siempre y cuando no tenga más salida posible y tendrá un ancho de 1.20 como mínimo.



**Artículo 73:** Si fuera necesario construir, reparar cualquier edificación, pasar los materiales por la propiedad ajena o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de la misma está en la obligación de consentirlo.

## **Sección Octava: ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS**

### **Escaleras**

**Artículo 74:** Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones siempre que se cumpla de forma obligatoria lo siguiente:

- a-) Las edificaciones que su nivel de piso esté a un nivel superior o inferior al nivel de acera, las escaleras o saltillos de acceso se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.
- b-) Las escaleras para las ampliaciones tendrán que ubicarse interiormente.
- c-) Las escaleras en áreas de portal deberán ser de diseño ornamental, a fin de lograr con ello la mayor transparencia y nivel estético.
- d-) Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.
- e-) Se podrá construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes, que sirva de trampa visual hacia las viviendas que puedan ser afectadas.
- f-) Se podrán construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones cargando hasta el eje de la propiedad del vecino colindante siempre que sea en un muro medianero que cumpla las condicionales de ser ciego o sea sin ventanas y estructuralmente resistente aunque tendrá que existir convenio por escrito de ambos ocupantes para evitar perjuicios.

**Artículo 75:** Todas las escaleras se construirán con barandas las cuales mantendrán su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente afianzadas.

**Artículo 76:** Queda terminantemente prohibida la utilización de materiales no duraderos. Será permisible emplear materiales como hormigón armado, metales, madera u otros resistentes.

### **Balcones**

**Artículo 77:** El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno.

**Artículo 78:** Las salidas de balcones donde existe medianería deben estar separadas como mínimo a 0.55m del eje del muro medianero.

### **Garajes**

**Artículo 79:** Los garajes de personas naturales deben ejecutarse siempre dentro del límite de propiedad de manera independiente, como ampliaciones o contiguos a las viviendas, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

**Artículo 80:** La construcción de garajes en zonas de edificios multifamiliares y otras áreas de la ciudad fuera de los límites de propiedad de las viviendas sólo se podrá realizar previa autorización, siempre que el diseño y ubicación esté acorde a las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.



**Artículo 81:** Los materiales para la ejecución de garajes autorizados de forma temporal deberán ser ligeros y/o de fácil desmonte y adecuados a las características de la zona de emplazamiento. En estos casos el autorizo deberá ser renovado una vez vencido el tiempo establecido.

**Artículo 82:** Los materiales que puedan ser autorizados de manera permanente, serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

**Artículo 83:** Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser pivotante o abatible hacia arriba.

**Artículo 84:** Se prohíbe el rompimiento de las aceras o la construcción de elementos en las mismas para facilitar el acceso de los autos a los garajes (rampas), evitando barreras arquitectónicas, accesibilidad al medio y la interrupción del tránsito peatonal.

### **Sección Novena: ASPECTOS ESTÉTICOS Y DE ESTILO**

**Artículo 85:** Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

**Artículo 86:** Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, deberá mantenerse en condiciones tales que constructivamente su estado no podrá poner en peligro la vida de las personas o la integridad de las áreas y edificios colindantes.

**Artículo 87:** Las administraciones de los organismos, empresas e instituciones que poseen locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo, o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

**Artículo 88:** Los terrenos con visuales desde la vía pública, que no se encuentren en uso ni estén pavimentados, deberán mantenerse como áreas verdes, a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.

### **Sección Décima: USOS DE SUELO**

**Artículo 89:** Se prohíbe la construcción de viviendas en zonas industriales, fajas de protección de cementerios, ríos y líneas eléctricas, áreas protegidas, zonas de parques, áreas deportivas, educacionales y de salud.

**Artículo 90:** Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de la obra, deberán ser retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar por que no se destinen a uso distinto o permanente.

**Artículo 91:** Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.



## **Sección Oncena: ASPECTOS HIGIÉNICOS AMBIENTALES**

**Artículo 92:** Queda prohibido arrojar basura y desperdicios en los espacios públicos, así como objetos u otras sustancias que atenten contra la higiene y el ornato.

**Artículo 93:** Queda prohibido la perforación en aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

**Artículo 94:** El servicio de recogida de basura doméstica de todas las viviendas, así como las áreas públicas, en las zonas urbanizadas de la ciudad se realizará con un carácter periódico (diario) y de acuerdo a un itinerario fijo, así como la recogida de basura orgánica de los centros de producción y establecimientos comerciales y sociales.

**Artículo 95:** La recogida de desechos sólidos que producto de la acción de fenómenos o agentes naturales que quedan dispersos en los espacios públicos, en caso de inundaciones, fuertes vientos o ciclones, será recogida de inmediato.

**Artículo 96:** Queda prohibido depositar o mantener en la vía pública bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido al efecto.

**Artículo 97:** Es obligatorio el barrido de las calles, así como la recogida de la basura generada por alguna actividad.

**Artículo 98:** Los vecinos y administradores de unidades y dependencias estatales y privadas, son responsables de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

**Artículo 99:** Queda prohibido:

- a-) Barrer desde el interior de viviendas, unidades o dependencias estatales y privadas hacia la vía pública.
- b-) Circular con vehículos u otros equipos, sin tomar las medidas adecuadas para evitar que su contenido y/o resto de él se derramen o esparzan por la vía pública, así como que sus ruedas arrastren fango o piedras sueltas sobre el pavimento.

**Artículo 100:** Queda prohibida a las personas naturales o jurídicas el arrojar o verter a la vía pública agua albañales, u otros líquidos. El agua de baldeo sólo podrá arrojarse los días estipulados.

**Artículo 101:** Queda prohibida la tenencia de animales sueltos en las áreas públicas o amarrados en elementos de ésta, con independencia de las regulaciones establecidas por otras disposiciones legales, que precisan que animales son permisibles dentro de las áreas urbanas y en qué condiciones deben tenerse.

**Artículo 102:** Se prohíbe tender ropa en los balcones que den a la vía pública. El tendido deberá realizarse desde el nivel rasante del balcón o pretil hacia debajo de tal modo que la ropa tendida no sea vista desde la vía.

## **Sección Duodécima: DEMOLICIONES**

**Artículo 103:** Toda persona natural o jurídica que vaya a ejecutar un trabajo de demolición, deberá obtener previamente la licencia de obra de la Dirección de Planificación Física, quedando además



responsabilizada con todos los perjuicios que se derivan de una ejecución inadecuada de esos trabajos.

**Artículo 104:** Se prohíbe depositar o mantener en la vía pública, materiales, escombros, o desechos inducidos por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra realizada en los elementos componentes de la propia vía pública. La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

- a-) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b-) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la unidad Provincial de tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- c-) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones demolición o reparación, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos microlocalizados por la Dirección de Planificación Física u otros lugares que requieran material de relleno, previamente acordado y autorizado.

**Artículo 105:** Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, deberán ser convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornato. En caso de que se proyecte la continuación de los trabajos deberá cercarse el área en su perímetro exterior, con una valla de altura no menor de dos metros respecto al nivel de la acera, para proteger a los peatones y evitar vistas indeseables.

### **Sección Décimo Tercera: INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

#### **Sobre ciudadelas.**

**Artículo 106:** Sólo se permitirán intervenciones de remodelación sobre ciudadelas con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios sanitarios independientes.

#### **División y unificación de viviendas**

**Artículo 107:** La división o unificación de viviendas, en los casos que proceda solo será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **Ampliación de viviendas.**

**Artículo 107:** La ampliación de viviendas, solo será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **Barreras Arquitectónicas.**

**Artículo 108:** Se respetará la NC 391.01.2004 sobre la Eliminación de Barreras Arquitectónicas referidas fundamentalmente a la accesibilidad a las edificaciones y espacios públicos. En sentido general se deberán tener en cuenta que:

- a-) No se permitirá desnivel de piso en la zona de la puerta que da acceso a las edificaciones, de no ser posible se dispondrán rampas que salven desniveles de un 6% como máximo y las mismas



se destacarán mediante contrastes de colores, texturas y materiales garantizando que la superficie sea antirresbalable.

- b-) No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.
- c-) Se prohíbe la ubicación de rejillas que sobresalgan del piso y de ser colocadas se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- d-) No se permitirán escaleras que sobresalgan de la línea de fachada ni que obstaculicen la circulación. De existir tendrán elementos de protección a ambos lados como barras de apoyo, barandas o muretes.
- e-) Se prohíben los cortes verticales en aceras tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.
- f-) Se permitirán rampas para salvar desniveles en exteriores y se utilizarán en interiores con previa justificación técnica económica.
- g-) Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10mm evitando el césped entre las mismas.
- h-) Evitar áreas verdes con raíces expuestas, espinas o frutos que caigan sobre las personas que están circulando.
- i-) Las aceras y sendas peatonales tendrán rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

### **Construcción en Azoteas**

**Artículo 109:** Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación, las características del inmueble y cumplan con las regulaciones que se establezcan en cada caso.

**Artículo 110:** Toda construcción en azotea requerirá de la correspondiente licencia de construcción. En aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las construcciones se autorizarán sólo a partir de la segunda crujía de la edificación.

### **Nuevas Construcciones**

**Artículo 111:** Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación deben respetar la alineación de fachadas existentes, la altura, así como la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

**Artículo 112:** No se permitirán dentro del límite urbano del asentamiento las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.) los cuales se corresponden con las tipologías constructivas IV, V y VI. Las construcciones con madera elaborada sólo serán admitidas donde las regulaciones por zonas o sectores lo permitan.

**Artículo 113:** Las nuevas urbanizaciones dentro del perímetro urbano serán proyectadas manteniendo el trazado original del asentamiento en su forma, dimensiones y orientación. Sólo se permitirán modificaciones siempre que hayan sido aprobadas por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 114:** El inversionista no podrá retirarse de la línea de fabricación, ni avanzar sobre la misma en suelo, subsuelo ni parte superiores, esta última sólo donde las regulaciones por sectores lo permitan. Lo anteriormente planteado es válido también para los laterales y fondos.





**Artículo 115:** Las construcciones uniplantas no podrán tener una altura exterior menor de 2,80 metros.

**Artículo 116:** La separación lateral de las viviendas a su límite de propiedad no será menor 0.75 metros.

**Artículo 117:** Las ampliaciones de las viviendas deberán formar parte integrante de las mismas; no permitiéndose en estos casos acceso independiente al exterior.

**Artículo 118:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

**Artículo 119:** Toda nueva construcción dentro de la trama urbana, proyecto de remodelación, ampliación debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 120:** No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales se determinen en la Microlocalización y Licencia de Obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, las edificaciones deben contar como mínimo con dos fachadas para cada una de las calles que se interceptan.

**Artículo 121:** En las áreas a urbanizar no se permitirá la introducción de otros usos que comprometan de forma irreversible la perspectiva. Sólo se permitirán acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

**Artículo 122:** Será obligatorio que en las nuevas zonas de viviendas se construya el tratamiento de residuales líquidos antes de su disposición final.

**Artículo 123:** Se prohíben todas las afectaciones a la vía pública y solares colindantes durante la puesta en marcha y explotación de una inversión.

**Artículo 124:** Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas o tejados de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el suelo vecino, aun cayendo sobre su suelo, el propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio a la propiedad vecina.

**Artículo 125:** En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que sean tomadas las medidas para la protección contra las inundaciones y previa aprobación por la Dirección de Planificación Física.

#### **Sección Décimo Cuarta: MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 141:** Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

#### **Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 126:** Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales, tendrán en cuenta las costumbres, tradiciones e idiosincrasia local.



**Artículo 127:** Será obligatorio cumplir los requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, que son los siguientes:

- a-) En todos los casos corresponde a la Dirección de Planificación Física aprobar su colocación, debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que se impongan a tal fin.
- b-) El diseño de los referidos elementos tendrá un adecuado nivel estético y se corresponderá con el contexto en que se ubique.
- c-) Los soportes y medios portadores serán duraderos, estructuralmente resistentes y capaces de soportar el interperismo.
- d-) No se fijarán carteles en las paredes de las viviendas cuyos propietarios hayan confirmado su inconformidad, tampoco se podrán fijar en postes de instalaciones eléctricas, ni en columnas del alumbrado público. En ningún tipo de arbolado, ni en mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.
- e-) No podrán colocarse elementos algunos que interfieran visuales deseables y necesarias en intersecciones viales, en los espacios públicos o privados, ni en la libre circulación peatonal o vehicular, ni en los accesos principales o de servicio a edificaciones, así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes soterradas, aéreas o instalaciones soterradas, en fin que produzca cualquier otra incidencia.
- f-) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización. Deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a interperismo.

**Artículo 128:** Se permitirá la utilización de la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios los cuales deberán ser de adecuado nivel estético y con iluminación o sin ella previo análisis y con la correspondiente autorización.

**Artículo 129:** Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 10 cm. de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2,10 metros (que no dañe al transeúnte), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3 metros.

**Artículo 130:** Los rótulos o anuncios que se coloquen perpendiculares y sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a la altura de 4,5 metros como mínimo con respecto a la rasante de la vía. Ningún anuncio comprendido en este artículo podrá tener más de 3.5 m<sup>2</sup>.

**Artículo 131:** Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie.

**Artículo 132:** Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares a la vía como adosados, en cuyo caso se colocarán en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán el metro cuadrado 1,0 m<sup>2</sup>.

**Artículo 133:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial debiendo cumplir en tales casos con:

- a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Será obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados antes de 72 horas.
- c) Será obligatorio dar mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista el responsable de la actividad.



**Artículo 134:** Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

**Artículo 135:** Los particulares que realizan cualquier actividad por cuenta propia y posean cartel o anuncio perderán su vigencia y deberá ser retirado a partir del momento en que expire el permiso de la persona reconocida como trabajador por cuenta propia.

**Artículo 136:** Queda prohibido insertar o colocar en las marquesinas cualquier anuncio que no sea el nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

**Artículo 137:** Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 metros a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 138:** La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente 1.5 metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

**Artículo 139:** El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m<sup>2</sup> y serán emplazadas en ángulos de 30° con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

**Artículo 140:** El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

### **Sección Décimo Quinta: SERVICIOS POR CUENTA PROPIA**

**Artículo 142:** Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio debe mantener la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

**Artículo 143:** No podrán hacerse modificaciones a las fachadas de las viviendas o instalaciones para realizar una actividad comercial sin haber obtenido el permiso o la autorización de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 144:** Para poder realizar cualquier actividad comercial en las aceras o portales, ya sean puestos de ventas u otras actividades tanto las personas naturales como jurídicas, tendrán que obtener el correspondiente autorizo de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 145:** Para poder sacar mostradores de venta en la vía pública, aunque fuera en días excepcionales, tendrá que tener la autorización de la Dirección de Planificación Física, de igual forma se procederá con cercas provisionales que se colocarán a este fin.

**Artículo 146:** Las vidrieras comerciales deberán mantenerse limpias, ordenadas y con una buena apariencia. Cuando se produzcan reparaciones o cambios de decoración que se proyecten hacia el espacio público deberá impedirse la vista hacia dentro mediante una tela, papel o pintura removible de color apropiado y en buen estado, igualmente permanecerán debidamente cubiertas las vidrieras de locales comerciales desactivados.



**Artículo 147:** Las vidrieras o muestrarios salientes y móviles en las tiendas y comercios, en ningún caso podrán sobre salir más de 5 cm. del nivel de pared.

**Artículo 148:** Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles del asentamiento que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección Municipal de Planificación Física. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores

**Artículo 149:** Es de uso obligatorio para los coches de tracción animal el saco recolector de estiércol.

**Artículo 150:** No se permitirán en los coches y carretillas:

- a-) Propaganda gráfica de mal gusto.
- b-) Como máximo se admitirán tres colores incluyendo la tapicería.
- c-) Circular por vías no autorizadas al efecto.

**Artículo 151:** Se prohíbe mantener kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

**Artículo 152:** Los planos o croquis de diseño de los puntos de ventas serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ser construidos.

**Artículo 153:** Los puntos de ventas no podrán ocasionar daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

**Artículo 154:** Se prohíbe la construcción de kioscos de venta con bloques, ladrillos, madera, guano, etc. El diseño de los mismos deberá ser agradable y llamativo, con colores alegres y gráfica adecuada.

**Artículo 155:** Las cubiertas deberán estar integradas al punto de venta permitiéndose sombrillas o toldos, los cuales deben tener colores que combinen con el resto de la estructura.

**Artículo 156:** En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta serán obligatorio 1,50 metros de distancia entre ellos.

**Artículo 157:** Será responsabilidad de los vendedores, garantizar la limpieza del área en que estén ubicados; durante el horario de venta como al terminar el mismo.

**Artículo 158:** La actividad de los vendedores por cuenta propia se realizará sólo dentro del horario que esté especificado en su licencia, al término del cual estarán obligados a retirar los carros de venta o kioscos cuya permanencia fuera de horario queda prohibida.

**Artículo 159:** Los carros móviles con horno se ubicarán a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 metros. El horno estará concebido dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30metros como mínimo. La distancia horizontal entre dos carros será mayor de 2.00 metros.

**Artículo 160:** Se prohíbe a los vendedores por cuenta propia que realizan venta en sus viviendas sacar mesas hacia la vía pública, ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos que interfieran en la circulación peatonal y afectan el ornato.

## **Sección Décimo Sesta: INFRAESTRUCTURA TÉCNICA**

### **Redes Hidráulicas**



**Artículo 161:** Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el entroncar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.

**Artículo 162:** Las nuevas instalaciones deberán incluir la solución de residuales, ésta debe estar ubicada dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y las mismas se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

**Artículo 163:** No se permite la construcción de letrinas dentro del asentamiento.

**Artículo 164:** Se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como fosa moura, tanque séptico, pozo absorbente, etc. debiendo estar a una distancia mínima de 5 metros de la vivienda y a 15 metros de fuentes de abasto de agua.

**Artículo 166:** Las cisternas se construirán totalmente soterrada ubicadas en el patio trasero de las parcelas (dentro de los límites de propiedad) o en los espacios exterior comunal de las manzanas permitiendo áreas verdes sobre su cubierta. Los brocales de estas no podrán sobresalir más de 0.20 metros del nivel del terreno.

**Artículo 167:** No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

**Artículo 168:** Se prohíbe verter las aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

### **Redes Eléctricas y Comunicaciones**

**Artículo 169:** Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes en el territorio será obligatorio lo siguiente:

- a-) Para líneas aéreas de comunicación en zonas urbanas el poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,50 metros como mínimo de la línea de propiedad.
- b-) Para líneas soterradas de comunicación en zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera y a una distancia horizontal de 0,60m a 1.00 m de cualquier límite de propiedad.

### **Viales**

**Artículo 170:** Se prohíbe la circulación de animales como: Cerdos, Carneros, Vacas, Chivos, Caballos y otros sobre las vías y aceras.

**Artículo 171:** No podrá abrirse, ensancharse, ni modificarse, vía alguna sin la previa microlocalización y licencia de construcción otorgada por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 172:** Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, independientemente de la obligación de obtener la autorización previa, deberá por sus propios medios y dentro del término que se le fije, restituir el área afectada a las mismas condiciones que se encontraba anteriormente.

**Artículo 173:** Aquellas labores que por sus características deban ser realizadas en las vías públicas, como en el caso de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, los ejecutantes de las



mismas deberán garantizar que no se produzcan deterioros en aceras, contenes y demás elementos de la vía, estando obligado el autor de los daños a su pronta reparación sin producir afectaciones.

**Artículo 174:** Ningún vehículo podrá estacionarse o circular sobre contenes, aceras, o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

**Artículo 175:** Se prohíbe que vehículos en reparación, equipos u otros medios perduren por días en la vía pública.

**Artículo 176:** Se prohíbe la construcción de escalones y/o quicios que sobresalgan del nivel de la fachada hacia la acera. Las excepciones se evaluarán individualmente por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 177:** Se prohíbe cualquier otra acción no contemplada en el presente capítulo que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

**Artículo 178:** Se prohíbe colocar en la vía pública sin expreso permiso de la Dirección de Planificación Física cualquier objeto que pueda dificultar el libre tránsito.

**Artículo 179:** Se prohíbe la ampliación, reedificación, nueva construcción y cierre de calles sin la aprobación de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 180:** Sólo se permitirá el cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito y la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 181:** Se prohíbe la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública. De ser inevitable la utilización de la vía, el ejecutor tendrá que poseer el permiso de la Dirección de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

**Artículo 182:** Se prohíbe el cierre de los portales de uso público. Excepcionalmente podrá ser aprobado (en determinados horarios) alguna solicitud de este tipo, previa evaluación de la necesidad real de efectuar el cierre. El único organismo facultado para aprobar o no las solicitudes de cierre y evaluar los elementos a utilizar es la Dirección de Planificación Física

**Artículo 183:** Aquel privado o estatal que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener iluminado durante la noche el lugar en el que esté realizando su trabajo.

**Artículo 184:** Se preservarán fajas de protección a ambos lados de las vías férreas, intercambios y soluciones viales adecuándose a las características de estos y a su localización.

- a-) Para las vías férreas se preservará una faja de protección de 7.50 metros a partir del eje a ambos lados de la línea férrea.
- b-) Para el caso de nuevas construcciones se establecen los siguientes límites constructivos para evitar al máximo la contaminación sónica.
- c-) Vías regionales: 22 m a ambos lados.
- d-) Vías férreas: 100 m a ambos lados.
- e-) Estación de ferrocarril: 100 m.
- f-) Estación de ómnibus: 100 m.



## CAPITULO 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL

### ZR. Zona Residencial centro con producción y servicios.



#### Caracterización.

Situado en el centro del asentamiento donde se concentra la mayor cantidad de instalaciones comerciales, es la zona que incluye la parte más antigua del asentamiento, en ella se ubica el Central Azucarero y se localizan las principales instalaciones comerciales, de servicios y administrativas del central.

Entre las principales instalaciones se encuentran; cine, farmacia, sector de la PNR, panadería, barbería, guarapera, oficinas de CAI, UEB Atención al productor, círculo de abuelos, casa del azucarero, museo, iglesia, clínica estomatológica, punto de leche y punto de venta de TRD.

Las viviendas predominantes son de tipología III y IV en regular estado, presenta calles en mal estado con alumbrado público regular, el abasto de agua es mediante redes de acueducto y no posee red d alcantarillado.

#### Regulaciones.

**Artículo 185:** El régimen de uso actual es residencial, comercial, productivo y continuará siéndolo

**Artículo 186:** Se respetaran los espacios definidos como áreas de estar y microparques.

**Artículo 187:** Mantener el mobiliario urbano existente en espacios públicos; jardineras, bancos, alumbrado público etc.

**Artículo 188:** Los servicios por cuenta propia se ubicarán en áreas donde no obstaculicen el paso público, ni afecten el ornato, cumpliendo con una adecuada estética y organización.



**Artículo 189:** Cualquier kiosco de cuenta propia tendrá que cumplir las condiciones higiénicas y estéticas establecidas por la UMHE y DMPF respectivamente.

**Artículo 190:** Todas las personas naturales o jurídicas que deseen colocar carteles en la vía pública, ya sean adosados a la pared o con brazos voladizos sobre la vía, deberán obtener permiso de la DMPF, para lo cual se presentará previamente un boceto especificando colores y altura de su colocación.

**Artículo 191:** En las jardineras deberán ser sembrados árboles de amplia coberturas y otras.

**Artículo 192:** Se prohíbe cortar, estropear y tallar inscripciones en los árboles de los paseos públicos así como pisar el césped y dañar bancos y luminarias en dichos lugares.

**Artículo 193:** Toda acción constructiva que lo merite llevará la solución de tratamiento de residuales que aprobará la autoridad sanitaria competente. Se prohíbe la solución de fosas y letrinas.

**Artículo 194:** Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales líquidos crudos o no completamente tratados en los subsuelos o corrientes superficiales.

**Artículo 195:** La red de alcantarillado deberá ubicarse por el lado opuesto a la red de acueducto y será soterrada y proyectada a una profundidad mínima de 70 cm. desde la corona hasta la rasante de terreno.

**Artículo 196:** Las distancias mínimas horizontales de las tuberías de alcantarillado cerca de diferentes obras serán:

- Hasta la cimentación de los edificios 2.50m.
- Hasta el borde interior de la cuneta 1.50m.
- Hasta los cables eléctricos 1m.

**Artículo 197:** El diámetro mínimo de la colectora principal de alcantarillado será de 200mm.

**Artículo 198:** Cuando para una obra sea indispensable romper la vía pública, con previo permiso, el inversionista estará en la obligación de reponer el desperfecto en un plazo de 72 horas.

**Artículo 199:** No se permite modificar la sección de la vía ni el radio de giro en caso de reparaciones o acciones según el artículo anterior.

**Artículo 200:** En caso de mantener la vía rota por cualquier motivo será obligatorio colocar una barrera señalizadora en el lugar durante el día y la noche.

**Artículo 201:** Se permitirá el estacionamiento de carros ligeros en las vías autorizadas por la PNR.

**Artículo 202:** No se prevén áreas de garaje o parqueos en las parcelas que ocupan las viviendas y en caso de existir las puertas tendrán que ser pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 203:** La red eléctrica y telefónica mantendrá la separación existente en la zona, en caso de reposición de los postes, se ubicaran a 0.15m de separación horizontal entre el borde interior del contén de la acera en el lado más próximo del poste.

**Artículo 204:** Se prohíbe el cruce de áreas o soterradas de líneas de alto voltaje.

**Artículo 205:** Las líneas telefónicas tendrán una separación horizontal desde el conductor hasta las edificaciones 0.50m.





**Artículo 206:** Las líneas eléctricas tendrán una separación horizontal desde el conductor hasta las edificaciones de 0.90m M (4Kv, 13Kv).

**Artículo 207:** Se mantendrá la medianería en las manzanas donde predominen.

**Artículo 208:** Las manzanas mantendrán su forma actual ocupando áreas desde 0,5 hasta 1 ha.

**Artículo 209:** Quedarán libre en el interior de las manzanas aquellas áreas que se consideren patio de las viviendas o instalaciones existentes.

**Artículo 210:** Se respetarán las áreas que estén destinadas a los servicios.

**Artículo 211:** El ancho mínimo de la fachada será de 3.50 m para todos los casos.

**Artículo 212:** La profundidad edificable en las parcelas mínimas será desde 10 m hasta 12 m y las Parcelas máximas será desde 9.20 m hasta 16.50 m.

**Artículo 213:** Todas las edificaciones quedan obligadas a mantenerse alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 214:** Cualquier acción constructiva que se realice mantendrá las líneas de fachada predominante que será delimitada por la D.M.P.F

**Artículo 215:** Se permiten acciones de reconstrucción, remodelación y/o ampliación de las viviendas e instalaciones existentes, así como cambios de uso, para las cuales deberá mantenerse la línea de fabricación.

**Artículo 216:** No se permitirán áreas de jardín en el frente de las viviendas.

**Artículo 218:** Toda acción constructiva que se ejecute tanto en el orden estatal o particular estará obligada a construir su cubierta o tejado de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el del vecino.

**Artículo 220:** No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otro tipo de objetos que puedan afectar su solidez por carga lateral o proporcionar humedad que deteriore dicho muro.

**Artículo 221:** Cualquier acción constructiva sobre pared medianera tendrá de forma escrita la conciliación de ambas partes.

**Artículo 222:** Cualquier daño ocasionado por un inversionista en la vivienda vecina al actuar sobre una pared medianera será reparado inmediatamente.

**Artículo 223:** Se prohíbe abrir ventanas en paredes medianeras.

**Artículo 224:** Si el ocupante de una vivienda que se apoya en una pared medianera quiere reconstruir su inmueble tendrá el derecho de renunciar a la medianería pero estará obligado a reparar los daños que cause a su vecino por dicha construcción.

**Artículo 225:** Toda construcción en planta alta dispondrá las ventanas de forma tal que las vistas rectas y oblicuas, no afecten la privacidad de los vecinos colindantes por ambos laterales.

**Artículo 226:** Solo se permitirán ventanas en segundos pisos con vista directa, sin existir la distancia requerida a una altura mayor o igual a 1.80m.



**Artículo 227:** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones etc. a la propiedad del vecino colindante, se hace necesario que haya desde esta hasta el límite de propiedad una distancia mayor a 0.75m siempre que medie entre ella un muro o tapia divisoria de materiales no transparentes a una altura del NPT mayor o igual a 1.80m

**Artículo 228:** Las edificaciones con frente a una o más vías (esquinas con chaflanes) deberán mantener su tipología arquitectónica en ambos sentidos.

**Artículo 229:** Solo se permitirán viviendas con cubiertas de tejas, de hormigón, fibroasfalto, canelón, no permitiéndose viviendas con cubiertas de guano o materiales poco duraderos.

**Artículo 230:** Solo se permitirá bajar la altura del puntal interior de aquellas viviendas que por sus características constructivas no afecte la estética de la zona, manteniendo el puntal exterior predominante.

**Artículo 231:** Los propietarios de inmuebles pedirán previa autorización para ejecutar aquellas acciones de reparación de los daños de la fachada, en instalaciones con valor arquitectónico.

**Artículo 232:** Las edificaciones que forman parte de un mismo lote y con semejante arquitectura, deben ser pintadas de un mismo color así como también las edificaciones que hacen esquina deben pintar su lateral con la misma gama de colores. En los casos de edificios declarados como monumentos será aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 233:** No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.

**Artículo 234:** Se permite la construcción de pozos al fondo de las viviendas, siempre que esté autorizado por el INRH y el CPHE.

**Artículo 235:** Podrán construirse viviendas hasta 2 niveles, respetando los puntales predominantes en la zona.

**Artículo 236:** La zona no posee manzanas de retículos uniforme por lo que las separaciones de intersecciones las mismas es de 65.00 m los mínimos y máximos de 105.00mts manteniéndose como están en la perspectiva sin permitirse modificaciones.

**Artículo 237:** El COS se mantendrá desde 0.7 a 1.0 en cada manzana.

**Artículo 238:** El CUS mínimo de cada manzana será 0.8 y el CUS máximo de 1.4.

**Artículo 239:** Se permitirá la construcción de entrepisos en viviendas de tipología arquitectónica I y II siempre que estos no sobresalgan ni modifiquen la fachada.

**Artículo 240:** Se prohíbe la ejecución de construcciones auxiliares que se vean de la vía pública.

**Artículo 241:** Se permitirá la construcción de patinejos interiores de ventilación de viviendas que así lo requieran.

**Artículo 242:** Se permitirán acciones de reconstrucción remodelación, restauración de las viviendas e instalaciones existentes, siempre y cuando exista la licencia para estas acciones.

**Artículo 243:** Las ampliaciones en alto en viviendas de tipologías arquitectónicas I y II no podrán sobresalir de la fachada y se realizaran a partir de la segunda crujía.



**Artículo 244:** Para la ejecución de reconstrucciones, ampliaciones o nuevas construcciones se permitirá el empleo de sistema prefabricado siempre que la fachada sea mantenida por el sistema tradicional, bloque, ladrillo.

**Artículo 245** Se prohíbe el acopio de materiales de construcción o escombros frente a las viviendas, afectando la circulación peatonal o vehicular, cuando no haya espacio dentro de la propiedad serán debidamente embayados.

**Artículo 246:** Se permitirá abrir vanos en viviendas que así lo requieran a una altura de 1.80 m siempre que no existan visuales hacia a la vía pública.

**Artículo 247:** Los acopios de materiales en los frentes de las viviendas cuando no haya espacio dentro de la propiedad serán debidamente embayados con previa autorización de la Dirección de Comunales. Será obligatorio dejar 75cm para la circulación de los transeúntes, estas autorizaciones no excederán nunca los tres meses.

**Artículo 248:** Para la ejecución de reconstrucción, ampliación o nuevas construcciones se permitirá el empleo de sistema prefabricado siempre que la fachada sea mantenida por el sistema tradicional, bloques, ladrillos.

**Artículo 249:** No se permitirá la ubicación de escaleras en las aceras, ni en áreas que interfieran la circulación peatonal ni vehicular, las escaleras de acceso se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

**Artículo 250:** No se aprobarán sesiones de azoteas hasta tanto no esté bien definida la ubicación de la escalera

**Artículo 251:** Se podrán construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta un muro o elemento de material no transparente, estructuralmente resistente, que sirva de trampa visual hacia las viviendas o inmuebles que puedan ser afectadas por visuales.

**Artículo 252:** En casos de la ejecución de rampas de acceso a impedidos físicos que haya que romper la acera se debe solicitar previa autorización en la dirección de comunales.

**Artículo 253:** Hacer cumplir la Norma Cubana 53/199 sobre barreras arquitectónicas en los lugares que se haga necesario.

**Artículo 254:** Todo propietario que desee realizar alguna acción constructiva estará en la obligación de solicitar a la UMIV su correspondiente licencia de construcción.

**Artículo 255:** No se otorgará licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que no tengan como mínimo 25.0 metros cuadrados.

**Artículo 256:** En caso de realizarse acciones constructivas con su previa aprobación en la UMIV deberá separarse de sus límites de propiedad 0.75m para poder abrir ventanas en este lateral.

**Artículo 257:** Las cercas y muros perimetrales serán de materiales sólidos y duraderos con buena estética, acorde a la tipología arquitectónica existente, en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m. En las parcelas de esquina la altura máxima será de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle,



podrá ser de 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro utilizando siempre materiales transparentes y manteniendo una separación del límite de lindero vecino de 0,75 m como mínimo.

**Artículo 258:** Pueden emplearse muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 259:** Se prohíbe la utilización de materiales de desecho para el uso de cercas o muros perimetrales (tabla, zinc, etc.) u otro tipo de material que conspire contra la estética u ornato del sector.

**Artículo 260:** Las cercas podrán ser medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se harán por el eje o divisorio de las parcelas, pero si uno de los propietarios la construyese, estará situada dentro de los límites de la propia parcela.

### **Regulaciones referentes al área del central**

**Artículo 260:** Todas las instalaciones deberán garantizar su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma deberán poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a Medio Ambiente y otros.

**Artículo 440:** Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección u ornamentales.

**Artículo 441:** El territorio correspondiente a la obra industrial debe ser delimitado por una cerca cuya función fundamental es la de evitar el paso libremente por el mismo.

**Artículo 442:** No se permitirán nuevas construcciones ni ampliaciones en la franja de seguridad de los corredores eléctricos.

**Artículo 345:** La distancia mínima a respetar entre las líneas de transmisión y otras instalaciones para voltajes serán, a ambos lados en cada caso, de 3.65m en las menores de 33Kv, 3.5m para 33Kv, 15.0m para 110Kv y de 25.0m para 220Kv.

**Artículo 346:** Todo corredor de alta tensión debe quedar libre de árboles y arbustos.



## ZR. Zona Residencial Intermedio.



### Caracterización.

Ocupa gran parte del asentamiento, predominando viviendas individuales de tipología I y II en regular estado.

El estado de la red vial es regular, en cuanto a la infraestructura técnica, no poseen sistema de alcantarillado existiendo solo redes de acueducto.

### Regulaciones.

**Artículo 261:** El régimen de uso actual es residencial y continuará siéndolo.

**Artículo 262:** Toda acción constructiva que lo merite llevará la solución de tratamiento de residuales que aprobará la autoridad sanitaria competente. Se prohíbe la solución de letrinas y fosas.

**Artículo 263:** Se prohíbe el vertimiento de residuales líquido crudos o no completamente tratados en el subsuelo o corrientes superficiales.

**Artículo 264:** La red de alcantarillado y drenaje soterrada se proyectará con una profundidad mínima de 70 cm desde la corona hasta la rasante del terreno.

**Artículo 265:** Las distancias mínimas horizontales de las tuberías de alcantarillado cerca de diferentes obras serán:

- Hasta la cimentación de los edificios: 2,50 m.
- Hasta el borde interior de la cuneta: 1,50m
- Hasta los cables eléctricos : 1,00 m

**Artículo 266:** El diámetro mínimo de la colectora principal de alcantarillado será de 200mm.

**Artículo 267:** El diámetro mínimo de las tuberías de drenaje será de 300mm.

**Artículo 268:** Las colectoras de alcantarillado siempre deberán ir debajo de las tuberías de suministro de agua en caso de que la única solución posible sea colocada por encima, esta se encamisará en una tubería de H<sup>º</sup>F<sup>º</sup> hasta 5 m en el lugar donde crucen.

**Artículo 269:** Cuando para una obra sea indispensable romper el movimiento de la vía pública con previo permiso, el inversionista estará en la obligación de reponer el desperfecto en un plazo de 72 horas.



**Artículo 270:** No se permite modificar la sección de la vía ni el radio de giro en caso de reparaciones o acciones según el artículo anterior.

**Artículo 271:** En caso de mantener la vía rota por cualquier motivo será obligatorio colocar una barrera señalizadora en el lugar durante el día y la noche.

**Artículo 272:** En casos de la ejecución de rampas de acceso a impedidos físicos que haya que romper la acera se debe solicitar previa autorización en la dirección de comunales.

**Artículo 273:** La red eléctrica y telefónica mantendrá la separación existente en la zona.

**Artículo 274:** Las líneas telefónicas mantendrán una separación horizontal desde el conductor hasta las edificaciones de 0,50 metros.

**Artículo 275:** Las líneas eléctricas tendrán una separación horizontal desde el conductor hasta las edificaciones de 0,90 metros 4 Kv y 13 Kv.

**Artículo 276:** Se mantendrá la medianería si es un elemento predominante en las manzanas.

**Artículo 277:** No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otro tipo de objetos que puedan afectar su solidez por carga lateral o proporcionar humedad que deteriore dicho muro.

**Artículo 278:** Si el ocupante de una vivienda que se apoya en una pared medianera quiere reconstruir su inmueble tendrá el derecho de renunciar a la medianería pero estará obligado a reparar los daños que cause a su vecino por dicha construcción.

**Artículo 279:** Cualquier acción constructiva sobre pared medianera tendrá, de forma escrita, la conciliación de ambas partes.

**Artículo 280:** Cualquier daño ocasionado por un inversionista en la vivienda vecina al actuar sobre una pared medianera será reparado inmediatamente.

**Artículo 281:** Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas o medianeras.

**Artículo 282:** Toda construcción en planta alta dispondrá las ventanas de forma tal que las vistas rectas y oblicuas, no afecten la privacidad de los vecinos colindantes por ambos laterales.

**Artículo 283:** Solo se permitirán ventanas en segundos pisos con vista directa, sin existir la distancia requerida a una altura mayor o igual a 1.80m.

**Artículo 284:** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones etc. a la propiedad del vecino colindante, se hace necesario que haya desde esta hasta el límite de propiedad una distancia mayor a 0.75m siempre que medie entre ella un muro o tapia divisoria de materiales no transparentes a una altura del NPT mayor o igual a 1.80m

**Artículo 285:** Si existe un terreno entre dos vecinos ninguno de ellos estará autorizado a abrir ventanas hacia el mismo a no ser que exista entre ellos 0,75 metros dentro del límite de propiedad de ambos propietarios.

**Artículo 286:** Las manzanas mantendrán su forma actual ocupando áreas desde 0,5 hasta 1 ha.

**Artículo 287:** El COS se mantendrá desde 0,9 a 1.0 en cada manzana.



**Artículo 288:** El CUS mínimo de cada manzana será de 1.0 y el CUS máximo de 2.0.

**Artículo 289:** Quedarán libre en el interior de las manzanas aquellas que se consideren patio de las viviendas o instalaciones existentes.

**Artículo 290:** Podrán ejecutarse viviendas aisladas en el resto de las manzanas garantizando la continuidad de la línea de fachada existente.

**Artículo 291:** Se permite el empleo de sistema prefabricado para nuevas construcciones.

**Artículo 292:** En caso de alguna acción constructiva en viviendas aisladas permitida se separará 0.75 m del límite de propiedad para abrir ventanas.

**Artículo 293:** No se prevén áreas de garaje o parqueos en las parcelas que ocupan las viviendas y en caso de existir las puertas tendrán que ser pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 294:** Se permitirá el estacionamiento en las vías autorizadas por la PNR.

**Artículo 295:** El ancho mínimo de la fachada será de 3.50 m para todos los casos.

**Artículo 296:** Las parcelas tendrán formas rectangulares en algunos casos y su medida mínima será de 80 m<sup>2</sup> y la máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 297:** La profundidad mínima edificable en las parcelas será desde 10m hasta 12 m y la máxima profundidad edificable será desde 9.20 m hasta 16.50 m.

**Artículo 298:** Todas las edificaciones quedan obligadas a mantenerse alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 299:** Cualquier acción constructiva que se realice mantendrá las líneas de fachada predominante y que será delimitada por la DMPF.

**Artículo 300:** Las cercas y muros perimetrales serán de materiales sólidos y duraderos con buena estética, acorde a la tipología arquitectónica existente, en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m. En las parcelas de esquina la altura máxima será de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle, podrá ser de 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro utilizando siempre materiales transparentes y manteniendo una separación del límite de lindero vecino de 0,75 m como mínimo.

**Artículo 301:** Pueden emplearse muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 302:** La construcción de cercados utilizando vegetación podrá utilizarse siempre que se respeten las condicionales de altura máxima de 1.20 m y las condiciones higiénicas sanitarias.

**Artículo 303:** Se prohíbe la utilización de materiales de desecho para el uso de cercas o muros perimetrales (tabla, zinc, etc.) u otro tipo de material que conspire contra la estética u ornato del sector.



**Artículo 304:** Las cercas podrán ser medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se harán por el eje o divisorio de las parcelas, pero si uno de propietarios la construyese, estará situada dentro de los límites de la propia parcela.

**Artículo 305:** Para las nuevas construcciones se mantendrán los puntales predominantes de 2.70m mínimo y 5.50m máximo.

**Artículo 306:** Se permite deprimir las fachadas en viviendas medianeras para portales, siempre y cuando se logre mantener la línea de fachada, a través de elementos como rejas, cristales, etc.

**Artículo 307:** Los aleros para evacuar las aguas pluviales se ubicarán dentro del límite de propiedad.

**Artículo 308:** Se permitirá abrir vanos en viviendas que así lo requieran a una altura de 1.80 m, siempre que estos no brinden visuales desde la vía pública.

**Artículo 309:** No se permitirá la ubicación de escaleras en las aceras, ni en áreas que interfieran la circulación peatonal ni vehículos, las escaleras de acceso se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

**Artículo 310:** Se podrá construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que sirva de trampa visual hacia las viviendas que puedan ser afectadas de este modo.

**Artículo 311:** Se permitirá la construcción de entrepisos en viviendas de tipología arquitectónica I y II siempre que esta no sobresalga y modifique la fachada.

**Artículo 312:** Se prohíbe la ejecución de construcciones auxiliares que brinden visuales desde la vía pública.

**Artículo 313:** Se permitirá la ejecución de patinejos interiores de ventilación de viviendas que así lo requieran.

**Artículo 314:** Se permiten las nuevas construcciones con la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 315:** Todo propietario que desee realizar alguna acción constructiva estará en la obligación de solicitar a la UMIV su correspondiente licencia de construcción.

**Artículo 316:** No se otorgará licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que no tengan como mínimo 25.0 metros cuadrados.

**Artículo 317:** Se permiten acciones de reconstrucción, remodelación y/o ampliación de las viviendas e instalaciones existentes, así como cambios de uso, para las cuales deberá mantenerse la línea de fabricación.

**Artículo 318:** Las nuevas construcciones responderán a la tipología constructiva de su entono.

**Artículo 319:** No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en las zonas inundables del asentamiento producto de las crecidas del Río Caunao.

**Artículo 320:** Las ampliaciones en alto en viviendas de tipologías arquitectónicas I y II no podrán sobresalir a la fachada, se realizarán a partir de la segunda crujía.

**Artículo 321:** No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.





**Artículo 322:** Se permite la construcción de pozos al fondo de las viviendas, siempre que esté autorizado por el INRH y el CPHE.

**Artículo 323:** Se prohíbe la ubicación de microvertederos.

**Artículo 324:** Mantener y proteger las áreas de estar y organopónicos, estos últimos delimitarlos con un cercado perimetral y mantener su uso actual.

**Artículo 325:** Hacer cumplir la Norma Cubana 53/199 sobre barreras arquitectónicas en los lugares que se haga necesario.

## ZR. Zona Residencial Periférica.

### Caracterización.

Es una zona residencial con predominio de viviendas uniplantas individuales, algunas con jardines en el frente, con tipología III y IV con diferentes características arquitectónicas y constructivas en regular estado, también posee áreas de pasto natural y cultivos temporales.

Esta zona está servida por redes hidrotécnicas, posee soluciones mediante pozos y fosas individuales, presenta urbanización incompleta ya que las calles no presentan aceras.



### Regulaciones.

**Artículo 326:** El régimen de uso es residencial en la actualidad y de acuerdo al Plan de Ordenamiento se mantiene su uso.

**Artículo 327:** Se prohíben los microvertederos.

**Artículo 328:** No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en las zonas inundables del asentamiento producto de las crecidas del Río Salado.

**Artículo 329:** La red de alcantarillado deberá ubicarse por el lado opuesto a la red de acueducto o hasta 1,50 metros como mínimo de separación horizontal y 0,40 metros como mínimo de separación vertical.

**Artículo 330:** Toda acción constructiva que lo merite llevará la solución de tratamiento de residuales que aprobará la autoridad sanitaria competente. Se prohíbe la solución de fosas y letrinas.

**Artículo 331:** Se prohíbe el vertimiento de residuales líquido crudos o no completamente tratados en el subsuelo o corrientes superficiales.

**Artículo 332:** La red de alcantarillado y drenaje soterrada se proyectará con una profundidad mínima de 70 cm desde la corona hasta la rasante del terreno.

**Artículo 333:** Las distancias mínimas horizontales de las tuberías de alcantarillado cerca de diferentes obras serán:

- Hasta la cimentación de los edificios: 2,50 m.
- Hasta el borde interior de la cuneta: 1,50m
- Hasta los cables eléctricos : 1,00 m



**Artículo 335:** Las señalizaciones del tránsito serán situadas de formas que no obstruyan la circulación peatonal y vehicular y no constituyan barreras arquitectónicas.

**Artículo 336:** Se permitirá el estacionamiento de autos ligeros en las vías autorizadas por la PNR.

**Artículo 338:** Rellenar y pavimentar las vías ya sea con asfalto u hormigón. Las vías deben contar con su diseño con contén integral, coronas y aceras.

**Artículo 339:** Se permitirá la construcción de acera para la circulación peatonal con un ancho mínimo de 0,70 metros.

**Artículo 340:** La red eléctrica y telefónica mantendrá la separación existente en la zona.

**Artículo 341:** Las líneas telefónicas mantendrán una separación horizontal desde el conductor hasta las edificaciones de 0,50 metros.

**Artículo 342:** Se podrán ejecutar viviendas aisladas en las manzanas, garantizando la continuidad de la línea de fachada existente.

**Artículo 343:** Quedarán libre en el interior de las manzanas aquellos espacios que se consideran patios de las viviendas o instalaciones existentes.

**Artículo 344:** Las parcelas tendrán forma rectangular en algunos casos y su medida mínima será de 80 m<sup>2</sup> y la máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 345:** La profundidad edificable será desde 9,20 a 16,50 metros.

**Artículo 346:** En caso de ampliación en viviendas aisladas mantendrá la separación de 0.75 m del límite de propiedad para abrir ventanas.

**Artículo 347:** Las viviendas de nuevas construcciones o reconstrucción, mantendrán la alineación existentes, lo que será definido por la DMPF en el lugar.

**Artículo 348:** Las viviendas que hacen esquina, deberán mantener la línea de fachada por ambas calles, siempre y cuando la línea de fabricación permita la visibilidad a las calles por su cercanía a los puntos de intersección de las calles.

**Artículo 349:** Si la línea de fabricación o cerca impidiera la visibilidad por su acercamiento a la faja de rodamiento de la vía será necesario producir un chafalán mínimo de 2,0 metros en primera planta o en toda su altura en razón de las necesidades de la visibilidad del tránsito u otro motivo.

**Artículo 350:** Todo propietario puede cercar su propiedad siempre que se consulte con la Dirección Municipal de Vivienda y esta a su vez con la DMPF para dar su aprobación.

**Artículo 351:** Las cercas y muros perimetrales serán de materiales sólidos y duraderos con buena estética, acorde a la tipología arquitectónica existente, en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m. En las parcelas de esquina la altura máxima será de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle, podrá ser de 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro utilizando siempre materiales transparentes y manteniendo una separación del límite de lindero vecino de 0,75 m como mínimo.



**Artículo 352:** Pueden emplearse muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 353:** La construcción de cercados utilizando vegetación podrá utilizarse siempre que se respeten las condicionales de altura máxima de 1.20 m y las condiciones higiénicas sanitarias.

**Artículo 354:** Se prohíbe la utilización de materiales de desecho para el uso de cerca o muros tabla, zinc, etc. otro tipo de material que conspire contra la estética u ornato del sector.

**Artículo 355:** Las cercas podrán ser medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se harán por el eje o divisorio de las parcelas, pero si uno de propietarios la construyese, estará situada dentro de los límites de la propia parcela.

**Artículo 356:** Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín, medio portal o portal según lo predominante en la manzana y/o cuadra cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

**Artículo 357:** Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

**Artículo 358:** El puntal mínimo se propone en primera planta de 2,70 m y el máximo de 3,0m.

**Artículo 359:** Se permitirán viviendas de tipología I y II con alturas de una y dos plantas, admitiéndose alturas mayores con previo estudio de la DMPF.

**Artículo 360:** Para poder abrir ventanas en segundos niveles con vistas rectas sin existir la distancia requerida entre ellas, ésta será a una altura mayor o igual a 1.80m

**Artículo 361:** No se permitirán cubiertas de guano en esta zona.

**Artículo 362:** No se permitirá la ubicación de escaleras en las aceras, ni en áreas que interfieran la circulación peatonal ni vehicular, las escaleras de acceso se construirán hacia el interior en el fondo o lateral de la edificación siempre que estén dentro del límite de propiedad y no brinden visuales a la vivienda colindante.

**Artículo 363:** Toda construcción en planta alta dispondrá las ventanas de forma tal que las vistas rectas y oblicuas, no afecten la privacidad de los vecinos colindantes por ambos laterales.

**Artículo 364:** Se permitirá abrir vanos en las viviendas que así lo requieran a una altura 1.80 m siempre que estos no brinden visuales desde la vía pública.

**Artículo 365:** Se permitirán acciones constructivas de ampliación, remodelación, conservación, y nuevas construcciones siempre conservando las alineaciones existentes en el sector, así como la retícula vial existente manteniendo su trazado y sección.

**Artículo 366:** No se otorgará licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que no tengan como mínimo 25.0 metros cuadrados.

**Artículo 367:** Se permitirá, además del sistema tradicional, el empleo de Sistema Sandino para nuevas construcciones.

**Artículo 368:** No se permitirán acciones constructivas de viviendas con materiales no duraderos.



**Artículo 369:** Se prohíbe la ejecución de construcciones auxiliares que brinden visuales desde la vía pública.

**Artículo 370:** El acopio de materiales en el frente de las viviendas, cuando no haya espacio dentro de la propiedad, será debidamente embayado con previa autorización de la DMPF; será obligatorio dejar 75 cm para la circulación de los transeúntes, estas autorizaciones no excederán nunca los tres meses.

**Artículo 371:** Se permitirá la ejecución de patinejos interiores de ventilación de viviendas que así lo requieran.

**Artículo 372:** Se admite la construcción de garajes siempre que estén aprobados por la DMPF, los mismos tendrán las puertas pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 373:** Hacer cumplir la Norma Cubana 53/199 sobre barreras Arquitectónicas en los lugares que sea necesario.

**Artículo 374:** Tanto los propietarios particulares como estatales tienen la obligación de atender las áreas verdes que estén a su disposición.

**Artículo 375:** La construcción de aleros para evacuar las aguas pluviales será dentro del límite de propiedad.

**Artículo 376:** Los servicios por cuenta propia se ubicarán en áreas donde no obstaculicen el paso público, ni afecten el ornato, cumpliendo con una adecuada estética y organización.

**Artículo 377:** Se permite la construcción de pozos al fondo de las viviendas, siempre que esté autorizado por el INRH y el CPHE.

**Artículo 378:** Mantener y proteger las áreas de estar y organopónicos, estos últimos delimitarlos con un cercado perimetral y mantener su uso actual.

## ZR. Zona Residencial Edificios Multifamiliares.



### Caracterización.

Es una zona compuesta por dos áreas de edificios de 2 y 5 plantas, presenta carencia de áreas verdes y mobiliario urbano, aunque presenta un buen alumbrado público, las viviendas en general se encuentran en regular estado.

Su calidad ambiental es regular y presenta soluciones individuales de redes hidrotécnicas.



## Regulaciones.

**Artículo 379:** El régimen de uso actual es residencial y seguirá siéndolo.

**Artículo 380:** Se prohíbe cualquier alteración que no esté contemplada en el proyecto urbanístico.

**Artículo 381:** Al no existir áreas de parqueo en este sector, ni preverse en la perspectiva, se permitirá el estacionamiento de vehículos ligeros en las vías según lo establecido por tránsito y la PNR.

**Artículo 382:** Se prohíbe el cruce aéreo o soterrado de líneas eléctricas de 33 kv por no existir espacios para su franja de protección y preservación de las áreas edificadas y edificables.

**Artículo 383:** Para la reconstrucción de vías pavimentadas se solicitará la Licencia de Construcción a la DMPF y Tránsito.

**Artículo 384:** Se permite la construcción de pozos al fondo de los edificios, siempre que esté autorizado por el INRH y el CPHE.

**Artículo 385:** Se prohíbe el vertimiento de aguas albañales o desperdicios a la vía pública, estas aguas se dirigirán a las fosas y en caso de existir alcantarillado a las tuberías colectoras.

**Artículo 386:** Se prohíbe el vertimiento de agua, escombros y desperdicios a través de ventanas y balcones de los apartamentos que afecten a los vecinos que viven en planta baja y al ornato de las áreas comunes

**Artículo 387:** No se permitirá la conducción de aguas residuales a zanjas abiertas y superficiales.

**Artículo 388:** Mantener las áreas afines para el uso que fueron diseñadas, con el correspondiente mobiliario urbano; alumbrado público, depósitos para basura, bancos, jardineras, etc.

**Artículo 389:** Queda prohibido la alteración o violaciones de proyecto de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

**Artículo 390:** Se prohíbe la construcción de cuartos de desahogo, así como las ampliaciones en los apartamentos de planta baja y áreas comunes de los edificios.

**Artículo 391:** Los servicios por cuenta propia se ubicarán en áreas donde no obstaculicen el tránsito peatonal ni el ornato, cumpliendo con la adecuada estética y organización.

**Artículo 392:** Se permite el cambio de carpintería en los edificios multifamiliares siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se alteren la altura y ancho de los vanos.

**Artículo 393:** No se permite el fraccionamiento de la pintura exterior de los edificios multifamiliares.

**Artículo 394:** Las rejas en edificios multifamiliares serán uniformes en su diseño para cada bloque de edificio.

**Artículo 395:** Se prohíbe cercar las áreas de jardín de los edificios ni utilizarlas como autoconsumo.

**Artículo 396:** Se prohíbe la cría de animales dentro de los edificios, áreas comunes y azoteas, para evitar el deterioro de las redes hidrotécnicas y los problemas de olores y visuales desagradables.

**Artículo 397:** Se prohíbe la siembra de árboles altos debajo de las líneas eléctricas y telefónicas para evitar afectaciones a dichas redes.

**Artículo 398:** Se prohíbe la poda indiscriminada de árboles y arbustos sin previa autorización de las entidades competentes.



## CAPITULO 5: REGULACIONES ESPECIALES

### ZND. Zona de Nuevo Desarrollo.



#### Caracterización.

Zona propuesta al sur del asentamiento donde actualmente se encuentran construidas viviendas de tipología II en buen estado, la vía principal presenta estado regular, requiriendo continuación a través de un estudio de Plan Parcial en el que se tendrá en cuenta una correcta urbanización así como un buen trazado de las redes técnicas respondiendo a las regulaciones establecidas para las Zonas de Nuevo Desarrollo.

#### Regulaciones.

**Artículo 399:** Se mantendrá el régimen de uso propuesto no permitiéndose construcción ajena al uso residencial.

**Artículo 400:** No se permitirá el crecimiento de redes de infraestructura técnica dentro del sector de forma desorganizada que obstaculicen futuras urbanizaciones.

**Artículo 401:** La DMPF será la encargada de regular las acotaciones que tendrán las líneas de fachadas, franjas de jardines y parterres específicas para cada manzana del sector.

**Artículo 402:** Se admitirán nuevas construcciones de tipología I y II, de 1 y 2 niveles, ocupando parcelas de dimensiones en su medida mínima de 80 m<sup>2</sup> y la máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 403:** Se prohíben construcciones auxiliares que afecten accesos peatonales y espacios públicos.

**Artículo 404:** Las secciones máximas de vías serán de 6,0 m como promedio.

**Artículo 405:** Las redes de alcantarillado y drenaje serán soterradas, se colocara a una profundidad de 0,70m hasta 2,65m con pendiente de 0,5 %.

**Artículo 406:** El diámetro de la colectora permitido será de 100mm y 150 mm y esta será de PVC.

**Artículo 407:** La disposición final de los residuales será un tanque séptico y pozos absorbentes hasta que se construya la laguna de oxidación.

**Artículo 408:** La salida de las aguas pluviales de la zona será de forma superficial por gravedad.

**Artículo 409:** Las redes sanitarias se colocarán por el eje de los viales, manteniendo una profundidad mínima por encima de la corona de 0,80m.

**Artículo 410:** Se construirán registros al inicio de los ramales y en las intersecciones.

**Artículo 411:** Todas las calles tendrán contén integral a ambos lados de 0,50m.



**Artículo 412:** Las manzanas tendrán forma cuadrada y rectangulares ocupando áreas desde 0,3 hasta 0,6 ha.

**Artículo 413:** Quedarán libres en el interior de las manzanas aquellos espacios que se consideren patios de las viviendas, además de los espacios que se proyectarán para calles interiores de 3,00m de ancho en aquellos lugares donde se necesita dar acceso vehicular a las viviendas.

**Artículo 414:** Las parcelas tendrán forma rectangular en algunos casos y su medida mínima será de 80 m<sup>2</sup> y la máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 415:** La profundidad edificable variará desde 9,0m hasta 15,0 metros

**Artículo 416:** Las edificaciones se mantendrán alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 417:** Las cercas en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m. En las parcelas de esquina la altura máxima será de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle, podrá ser de 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro, siempre que se utilicen materiales transparentes.

**Artículo 418:** Pueden emplearse muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura se ejecutará con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 419:** La construcción de cercados utilizando vegetación podrá utilizarse siempre que se respeten las condicionales de altura máxima de 1.20 m y las condiciones higiénicas sanitarias.

**Artículo 420:** Las cercas podrán ser medianeras construidas por ambos propietarios en cuyo caso se harán por el eje o divisoria de las parcelas pero si uno de los propietarios la construyese estará situada dentro de los límites de la propia parcela.

**Artículo 421:** Se admite la construcción de garajes siempre que estén aprobados por la DMPF, los mismos tendrán las puertas pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 422:** El ancho del jardín será de 1,00m a partir de la acera hacia dentro de la parcela

**Artículo 423:** En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán portal, debiendo tener este una profundidad de 1.5- 2 m.

**Artículo 424:** El puntal mínimo será de 2,80 m y el puntal máximo será en dependencia al número de plantas.

**Artículo 425:** Podrán ejecutarse viviendas de dos plantas analizándose la posibilidad de edificaciones con mayor cantidad de plantas.

**Artículo 426:** La altura reguladora en primera planta será de 2,50m a 2,80 metros

**Artículo 427:** No se permitirá la construcción de viviendas con materiales no duraderos.

**Artículo 428:** No se permitirá la ubicación de escaleras en las aceras, ni en áreas que interfieran la circulación peatonal ni vehicular, las escaleras de acceso se construirán hacia el interior en el fondo o lateral de la edificación siempre que estén dentro del límite de propiedad y no brinden visuales a la vivienda colindante.

**Artículo 429:** No puede construirse viviendas debajo del tendido telefónico y/o eléctrico de alta tensión.



**Artículo 430:** Se permitirá el empleo de sistema Sandino para nuevas construcciones, así como proyectos integrales de edificios multifamiliares.

**Artículo 431:** Se permitirá la cubierta de losas de hormigón, tejas francesas, así como fibrocemento y canalón enmascarándose estas últimas para lograr mayor estética.

**Artículo 432:** Debe tenerse en cuenta la hora de ubicar las viviendas una orientación adecuada que favorezca la ventilación e iluminación natural.

**Artículo 433:** Hacer cumplir la Norma Cubana 53/199 sobre barreras Arquitectónicas en los lugares que sea necesario.

### ZEP. Zona de Espacios Públicos (deporte)



#### Caracterización

Es una zona ubicada al centro-sur del asentamiento, donde existen instalaciones deportivas como un pequeño estadio de beisbol en mal estado. Para esta zona queda prohibido continuar el desarrollo con el fin residencial.

#### Regulaciones.

**Artículo 434:** No ubicar áreas de viviendas en esta zona.

**Artículo 435:** El área estará delimitada por una cerca perimetral cuya función fundamental será evitar el paso libremente dentro de la misma.

**Artículo 436:** La cerca perimetral de las instalación deberá alcanzar altura máxima de 1,80 m con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 437:** No se autorizan nuevas construcciones excepto las encaminadas al mejoramiento estético - ambiental de la zona.

**Artículo 438:** La selección de especies de árboles y vegetación para reforestar esta zona se adecuará a lo establecido en las Normas Cubanas vigentes.

**Artículo 439:** Se prohíbe la incorporación de elementos permanentes o provisionales; kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área siempre que no tengan relación con el uso actual.

**Artículo 440:** En esta zona se prohíben las acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones previstas para la misma, sin la previa aprobación de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 441:** Es permisible incrementarla como zona deportiva, donde se admiten oficinas e instalaciones recreativas





**Artículo 442:** Mantener la higiene del lugar evitando la acumulación de desperdicios vegetales que afecten el ornato.

## **CAPITULO 6: PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 443:** Se prohíbe terminantemente a personas naturales o jurídicas cualesquiera hechos o acciones que, sin estar precisados en el presente documento, afecten o atenten contra el control, cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza de la ciudad.

### **Sección primera. SOLICITUDES Y TRÁMITES**

**Artículo 444:** Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo del asentamiento, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

**Artículo 445:** 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; debe solicitar y tramitar la Licencia de Construcción, otorgada por la Dirección de Planificación Física, único organismo facultado para dicha actividad.

Las licencias de construcción para viviendas tanto estatales como privadas serán tramitadas por la Dirección Municipal de Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulaciones urbanísticas expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

**Artículo 446:** Cualquier alteración o modificación en el caso específico de las áreas verdes y espacios públicos, tendrá que contar con la previa autorización de la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunales, según proceda. En el caso de las vías será necesaria además la consulta previa a la Unidad Provincial de Tránsito.

**Artículo 447:** Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 448:** Se prohíbe el cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de las direcciones provinciales de Planificación Física y Tránsito.

**Artículo 449:** La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

**Artículo 450:** Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 451:** Toda acción constructiva a desarrollar en vías y aceras (pavimentación, corte o perforación), ya sea de mantenimiento vial o de redes, así como la nueva instalación de estas últimas; no podrá ejecutarse sin la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito. Solo se exceptúan los casos de emergencia por accidentes, desastres naturales u otras causas, sin que ello libere al organismo ejecutor de la responsabilidad de informar a las entidades correspondientes.

**Artículo 452:** La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.



**Artículo 453:** Sólo se autorizarán áreas para autoconsumo, huertos, 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 454:** Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos se atienen a las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Privada del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidad de terrenos y edificaciones.
- b) La Dirección Municipal de la Vivienda es quien puede definir los límites de propiedad en los casos donde no exista físicamente la separación entre dos edificaciones, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno.
- c) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.
- e) 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.

## **Sección segunda. APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA**

### **Requerimientos para la tramitación de micro**

**Artículo 455:** La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Localización de Inversiones de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) o a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentar el Certificado de Microlocalización si lo hubiere. En todos los casos se presentara la información que se detalla en el Anexo 1. Dentro de los siete días hábiles posteriores a la solicitud, la DPPF o la DMPF podrán solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

**Artículo 456:** A los efectos de la microlocalización de inversiones se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el decreto sobre el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo los vínculos funcionales exteriores.
- d) Características básicas del terreno requerido, con esquemas de planta general y su área.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos, de combustible y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda en correspondencia con la obra o actividad a desarrollar.

**Artículo 457:** Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

**Artículo 458:** Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física.



**Artículo 459:** Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) sin la previa compatibilización y/o autorización de la Dirección de Planificación Física.

### **Requerimientos para tramitación de autorización y licencia de obra**

**Artículo 460:** No se permite iniciar cualquier construcción sin la autorización de construcción o de obra.

**Artículo 461:** Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondiente Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación , con los documentos señalados en el anexo 1.

**Artículo 462:** La Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física , según sea el caso, una vez reciba la solicitud , realizara una revisión interna que garantice que los documentos presentados para la obtención de la Licencia de Construcción o de Obra cumplen con todas las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano o, en su defecto , las regulaciones urbanísticas existentes ; se analizaran las ordenanzas de construcción vigentes , así como cualquier disposición particular para su ubicación específica.

**Artículo 463:** Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de la 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 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 de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de consulta como el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud, la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), el Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, y la respectiva compatibilización con la defensa.

**Artículo 464:** Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 465:** Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

### **Requerimientos para tramitación del Certificado de Habitable/Utilizable**

**Artículo 466:** Una vez ejecutada la obra se solicitará la certificación de habitable o utilizable según proceda en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, para lo cual se requiere:



- a) Carta de solicitud.
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
- d) Habitable o utilizable sanitario.
- e) Certificación de habitable o utilizable de la APCI.

### **Sección tercera. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.**

**Artículo 467:** Las personas naturales o jurídicas podrán solicitar consultas sobre las regulaciones urbanas, previo pago correspondiente, teniendo estos que dirigirse a la DMPF.

**Artículo 468:** La ejecución de cualquier acción constructiva debe ser consultada y aprobada por la entidad correspondiente.

**Artículo 469:** Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar:

- a) Los estudios de microlocalización se remitirán a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes contarán con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someterán a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda (UMIV).
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CMHE y el CITMA.

### **Sección cuarta. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.**

**Artículo 470:** Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

**Artículo 471:** Además, a continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo Nro. 1, establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005 donde establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física



- Resolución No 91/06 MEP Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Decreto 272/01 del 20 de febrero del 2001 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo.
- Resolución Conjunta No 1/04 IPF – INV del 27 de mayo del 2004.

## CAPITULO 7: GLOSARIOS DE TERMINOS

**Acción constructiva:** Obras o acciones de construcción realizadas sobre las edificaciones.

- **Ampliación:** Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.
- **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- **Construcción:** Nueva edificación.
- **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 la edificación.

**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 excluidos los sótanos y semisótanos.

**Altura reguladora máxima:** La que pueden alcanzar las edificaciones.

**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.

**Coefficiente de ocupación:** Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

**Coefficiente de utilización:** Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

**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.

**Edificaciones auxiliares:** Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

**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.

**Fachada mínima:** Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

**Parcela:** Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

**Profundidad edificable:** Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.



**Jardín:** Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

**Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**Separaciones:** Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

**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.

**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.

**Uso público:** Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

**Usos privados:** Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad o uso privado.

**Alineación de calle:** Línea que establece, a lo largo de las calles los límites de la edificación.

**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.

**Fondo edificable:** Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

**Vuelos de edificación:** El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

**Supresión de barreras arquitectónicas:** Todas las edificaciones cuya cotas de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

**COS:** Coeficiente de ocupación del suelo.

**CUS:** Coeficiente de utilización del suelo.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Completamiento de la instrucción Regulaciones del Ordenamiento territorial y el Urbanismo, IPF. Ciudad de la Habana, 2008.
2. Guía metodológica para la elaboración de las regulaciones para el Ordenamiento Municipal.
3. Guía para la elaboración del PGOTU. IPF oct., 2000.
4. Instrucción No. 4/02
5. Instrucción No. 2/02 ( 2<sup>da</sup> )
6. Instrucción metodológica perfeccionamiento de las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo ,2008.
7. Ordenanzas municipales de Cienfuegos.
8. Plan General de Ordenamiento Urbano de Elpidio Gómez, 2014.
9. Regulaciones urbanísticas comunes, provincia La Habana. DPPF La Habana, octubre 2002.
10. Regulaciones sobre carteles, anuncios, vallas, DPPF CAP Cienfuegos nov. 2005.
11. Regulaciones del Ordenamiento Territorial y Urbano de la Cabecera Municipal Palmira, 2013.
12. NC 50-14-86 Urbanismo. Términos y definiciones.