REGULACIONES URBANÍSTICAS
CIUDAD MOA

DPPF
Dirección
Provincial
de Planificación Física

NAU
NUEVA AGENDA
URBANA CUBANA

2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Lic. Lisyannis Rojas

Lic. Odalis Casa
Lic.Odelaine Durán
LIC.Maside Labañino

COOLABORACION

Ing. Armando Pérez Batista

REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Arq. Isidoro Lores García.

ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.

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

INDICE

Introducción……..6

Antecedentes históricos…….…….. .8

Determinaciones del plan ……12

Capítulo No. 1: Descripción del territorio.

1.1 Municipio Moa…..……..……..13

1.1.1 Ciudad de Moa……..……...20

1.1.2 Núcleo urbano Punta Gorda……..……....15

Capítulo No. 2: Caracterización de las regulaciones

2.1 Objetivos……..……....18

2.2 Vigencia……...18

2.3 Premisas conceptuales……....18

Capítulo No. 3: Regulaciones generales de ordenamiento urbano.

3.1 Calidad del medio ambiente …….... .20

- Responsabilidad ambiental…….....20

- Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales. Aplicación de la ley de Costa …….....21

- Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de los depósitos de aguas o de las aguas fluviales con sustancias nocivas ……....22

3.1.4 Organización de los territorios que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos. ……22

3.1.5 Organización del territorio con métodos y medios de luchas contra los procesos nocivos ……..22

3.1.6 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización ……...22

3.1.7 La protección de recursos agropecuarios ……....23

3.1.8 Normativa sobre Cementerios y Vertederos……...24

3.1.9 Paisaje de verde urbano ……..24

3.2 Protección y preservación patrimonial…….....33

3.3 Estructura de la manzana …….....33

3.4 Disposición de la edificación……..... 33
3.5 Alineación de las edificaciones……..... 34
3.6 Edificios multifamiliares ……..... 36
3.7 Aspectos técnico-constructivos…….....37
3.8 Usos de suelo…….....38
3.9
Demoliciones…….....39
3.0 Intervenciones constructivas…….....40
3.11Carteles y señalizaciones…….....44
3.12 Mobiliario urbano…… …….....44
3.13 Servicios por cuenta propia …….....45
Capítulo 4: **Regulaciones específicas de ordenamiento urbano**.
4.1 Suelo no urbanizable ……....49
4.2 Zona de suelo urbanizable…….....50
4.2.1.- Urbanizable de reserva……....50
4.3 Zona de suelo urbanizado ……....51
4.4 Zona residencial…….....52
4.4.1 Consejo rolando monterrey……...52
4.4.2Consejo popular los mangos…….....57
4.4.3 Consejo popular Miraflores…….....61
4.4.4 Consejo popular coloradas……....65
4.4.5 Consejo popular caribe……....68
4.4.6 Consejo popular Moa centro……....70
4.4.7 Consejo popular 26 de junio…….....74
4.4.8 Consejo popular punta gorda…….....80
4.5 Zonas residenciales de nuevo desarrollo…….....85
4.5.1 Área potencial de armando mestre…….....83
4.5.2 Área potencial de Miraflores…….....85
4.5.3 Área potencial de atlántico…….....85
4.5.4 Área potencial Miramar……...86
4.5.5 Área potencial de caribe ……....86
4.6 Zona de producción (zp)……....86
4.7 Zona de parques y áreas verdes (zpav)…….....94
4.8 Zona de centro y subcentros (zc)……....98
4.9 Zona de turismo y recreación (ztr)……...99

4.10 Zonas de valor (zv)……..100
4.11 Zonas costeras (zc)……..101

1. **Capítulo no. 5**: **Regulaciones de procedimiento.**

5.1 Solicitudes y trámites……...102
5.2 Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra……103
5.3 Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación……104
5.4 Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo……105

Capítulo 6: **Tablas y normas gráficas**

6.1Plano de ubicación general……...106
6.2 Plano regulador……..107
6.3 Tipología urbanística y arquitectónica……109
6.4 Estructura de la manzana……110
6.5 Ocupación de la parcela……112
6.6 Alineación de las edificaciones……..113
6.7 Tipos y elementos de fachada……114
6.8 Tipologías constructivas……...116
6.9 Espacios públicos y áreas verdes……..118
6.10 Vías públicas……121
6.11 Resumen de regulaciones gráficas……..122
6.12 Usos de suelo presentes en el asentamiento……124

Capítulo No. 7: Glosario de términos……..

Anexos

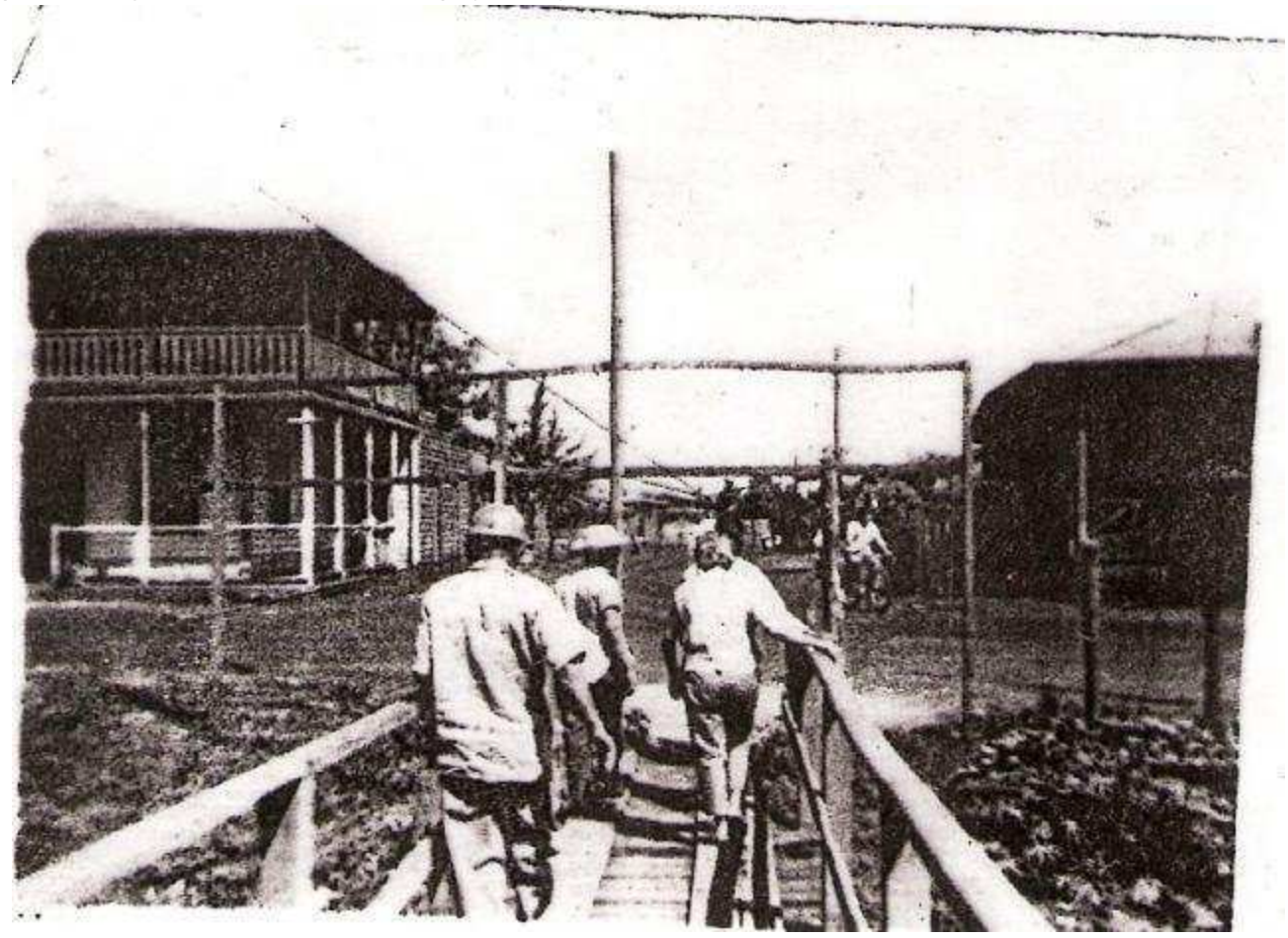
Listado de las obras de conservación que no necesitan autorización ni licencia de obra……143
DECRETO 272: de las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo……...145
Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación……

INTRODUCCIÓN

Las regulaciones urbanas constituyen el instrumento fundamental y rector de las Direcciones de Planificación Física y sobre todo del Planeamiento Urbano que además contribuye a la preservación de la identidad cultural expresada en cada ciudad, municipio o asentamiento. En este sentido juegan un papel fundamental de manera directa o indirecta al control del buen funcionamiento de cada lugar en función de preservar cada identidad y valor que así lo represente.

Las regulaciones para el ordenamiento urbano presentan una salida de los planes generales, donde apoyan y forman el arma fundamental para la transformación y preservación físico espacial de cada territorio.

En el caso de nuestro Municipio ejercerá un papel imprescindible que permite ejercer el control de todo el territorio en general la preservación de la imagen urbana y arquitectónica.



ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Moa, ocupa un lugar muy importante en la historia nacional, pues este aporta riquezas por el esfuerzo de quienes la construyeron y por las luchas contra el imperio que desde tiempos muy lejanos robó los recursos naturales de esta zona como expresión de su política de saqueo.

Es el municipio más oriental de la provincia de Holguín situada al Noreste, limita al Norte con el Océano Atlántico, al Este con el municipio de Baracoa, al Sur con la provincia de Guantánamo y al Oeste con Sagua de Tánamo y Frank País.

Guarda las huellas de antiguos habitantes que dejaron gravado en algunos lugares la evidencia de su paso. Es así como perduran nombres que identifican lugares de indudable origen primitivo asociado a la cultura indocubana como Yamaniguey, Cupey. Jiguaní, Jaguaní, y Yamaniguey.

Es importante destacar que la presencia de esta cultura la encontramos en lugares próximos al mar como Cañete y Punta Gorda, pero también hacia la profundidad montañosa como los márgenes del río Jaguaní en La Melba.

Este Municipio se funda en 1883, era un barrio más de Baracoa, el 7 de Noviembre de 1938 lo que es hoy la ciudad de Moa, era un sitio casi deshabitado, donde solo vivían 4 familias aisladas, unas de las otras y sin la más ligera infraestructura social, tenían una economía de autoabastecimiento por medio de la siembra, la casa y la pesca. Para adquirir productos imprescindibles tenían que viajar a Baracoa Cananova o Cayo Mambí.

Desde principios del siglo XX las riquezas forestales en Moa comenzaron a ser explotadas en zonas aledañas a las márgenes del río Jiguaní donde se talaban árboles que convertidos en bolos eran arrastrados por la corriente del río hasta la bahía de Taco.

En 1914 una compañía holandesa obtiene la autorización para extraer resina de los pinares existentes en los bosques, con el propósito de utilizarla en las producciones químicas, realizando algunas inversiones como la construcción de varias naves en La Playa empleando por primera vez cemento y ladrillo, junto a la costa se construye un muro de hormigón que sirviera como atracadero a embarcaciones de poco calado

En los locales construidos fueron ubicados las oficinas, albergues y almacenes, pero un año después teniendo en cuenta que la compañía no recibía las ganancias previstas, se retira del negocio fracasando la empresa.

Esta compañía no alcanza mayor relevancia en esta etapa por la carencia

de un aserradero y lo difícil de embarcarlo.

En el año 1938 visitaron a Moa 2 ciudadanos norteamericanos de apellidos Borker y Warmere acompañados por varios cubanos residentes en Cananova. Llegaron a Moa con la intensión de conocer los enormes bosques poblados de madera con el propósito de explotarlos. Es así que en el año 1938 se crea la compañía "Madera de Moa" a ese efecto se iniciaron una serie de trabajos para preparar la construcción de un Aserrío y el traslado de equipos para extraer la madera de los bosques, se dispuso que se dragara un lugar cercano a la costa para permitir la entrada de goletas y otras pequeñas embarcaciones y que se construyera un muelle o espigón con ese fin.

El 7 de febrero de 1938 iniciaron las labores para la construcción de un aserrío, propiedad de los ciudadanos norteamericanos Borker y Warmere y como administrador el jamaicano Greeth, convirtiéndose a fines de 1939 en la primera industria que dio lugar al asentamiento del que nació el poblado de Moa. Es así como en sus proximidades los trabajadores construyen sus modestas viviendas a partir de los propios desechos de madera que aportaba el aserrío, con paredes de costanera, techo de guano y piso de tierra.

La fecha en que arrancaron las operaciones del aserrío fue el 7 de noviembre de 1939. La madera que se procesaba era acopiada en la zona de La Playa para posteriormente ser embarcada y comercializada tanto en Cuba como en el extranjero

En el año 1943 los norteamericanos vendieron el aserrío al ciudadano español José Rodríguez Menéndez, quien, al contraer deudas con la compañía cubana de ferrocarriles, se vio obligado a entregar la empresa a dicha compañía hasta que recuperara su dinero, y luego entregarlo a su antiguo dueño quien un año más tarde se lo vende al también español Domingo Benítez.

Cuando el aserrío, por las inclemencias

del tiempo cesaba sus labores, la situación de los trabajadores se hacía muy difícil teniendo que subsistir haciendo carbón o empleándose en los campos de caña. El negocio de la madera reportó enormes ganancias para los dueños y a la vez graves consecuencias por la indiscriminada tala de los bosques.

El aserrío de Moa ha dejado una huella muy profunda en la historia Moense pues fue la causa del primer asentamiento urbano, pero también entre sus trabajadores Moa vio nacer el primer sindicato de obreros en el año 1945 siendo el miembro del Partido Socialista Popular Román Pino Alayo su secretario general.

Por otra parte, se dispuso la construcción de una pequeña pista área de unos 300m de largo, con el fin de que pudieran aterrizar allí pequeñas avionetas de alquiler que facilitaron los viajes de los propietarios y funcionarios de la compañía "Maderera".

A partir de 1933 una compañía norteamericana se interesa por la explotación del cromo la Bethelehem Iron Company reiniciando en 1939 la extracción de este mineral en las minas de Cayo Guam, Cromita y Amores

En el año 1940 se comienza a realizar una explotación a gran escala de este yacimiento donde su destino de embarcación era en el puerto de Punta Gorda, estimulado por el conflicto bélico de la Segunda Guerra Mundial pues el cromo es un mineral estratégico utilizado en la fabricación de armas. Junto a la compañía norteamericana participó el capitalista cubano Gerardo Aulet Moroga quien durante varios años explotó la mina de Cayo Guam.

Los primeros obreros que trabajaban en la minería provenían de Baracoa, Sagua de Tánamo y Santiago de Cuba. Para 1940 ya sumaban 385, los que recibían salarios muy bajos generalmente pagados con vales con los que adquirían productos en la tienda propiedad de Aulet. Los trabajos en las minas se realizaban con palas, picos y mandarrias. Carecían de medios de protección, calzaban alpargatas y se iluminaban en las galerías con lámparas de carburo, mechones o teas, vivían en casas conocidas como varas en tierras que trasladaban buscando la cercanía del yacimiento.

De esta manera se inicia la explotación de la madera y de los yacimientos minerales, paralelamente comienza el crecimiento y asentamiento de la fuerza de trabajo y llega a ser lo que es hoy el municipio de Moa.

DETERMINACIONES DEL PLAN.

Para la elaboración de las regulaciones urbanas se utilizan como base los estudios del Plan General de Ordenamiento Urbano donde el primer paso es la zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso y/o actividad predominante en cada una de sus áreas. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad que no es más que la división de las mismas en sectores de acuerdo al predominio de tipologías y usos del suelo.
Una vez definidas las distintas zonas y sectores se conforman las regulaciones urbanísticas de la ciudad que particularmente tienen la máxima potestad de ser aplicables para todo el Municipio.

A continuación, a cada sector se le define la delimitación y derrotero, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las regulaciones específicas para cada uno de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas dominantes.
Todos los aspectos antes mencionados cuentan con su expresión escrita y gráficas en los capítulos originarios.

Se definen también los procedimientos a diferentes solicitudes como autorizos, y demás documentos legales vinculados al Sistema.

El modelo de ordenamiento urbano de la ciudad parte de la definición del régimen urbanístico del suelo donde se definen el uso de distintas áreas a partir del nivel de urbanización y su uso y destino.

Capítulo 1: DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD.

1.1 Municipio Moa.

Delimitación:

Por su posición geográfica limita al Norte con Océano Atlántico, al Sur con el municipio de Yateras, de la provincia de Guantánamo al Este con los municipios de Baracoa y Yateras, de la provincia de Guantánamo y al Oeste con los municipios de Sagua de Tánamo y Frank País.

Caracterización general:

El municipio abarca un área de 766.75 $Km^{2,}$ los núcleos Urbano de Moa y Punta Gorda tienen una extensión territorial de 76674.97 ha lo cual representa el 81.72 % del territorio del municipio. Se encuentra en las montañas de Nipe –Sagua - Baracoa, con su altura predominante en el pico el Toldo (1175m).

Su hidrografía:

Está representada por los ríos Moa, Cayo Guan, Quesigua, Cupey, Yamaniguey y Jiguaní, varios arroyos y el embalse Nuevo Mundo, y las bahías de Cayo Moa, Yaguasey, Cañete y Yamaniguey.

Los suelos:

Predominan con categoría agro productivos III y IV lo cual se corresponde con la mayor cantidad de tierra con vocación para el uso de forestal y pastos. Además, desde el punto de vista genético abundan los suelos ferríticos púrpura con muy poca fertilidad, con una proporción con respecto a la superficie de suelos de la provincia de 5,57%, estos afectados principalmente por la acción mineralógica que en esta área se desarrolla predominando la mayoría en el municipio, el mayor por ciento del área está ocupada por suelos del tipo húmico sialítico que se localizan hacia la montaña. Al poseer suelo poco productivos y muy poco productivos nos percatamos de la poca fertilidad que en ellos existe además de la erosión producto de la extracción mineralógica y la falta de cobertura vegetal.

El bosque

De manera general la zona boscosa de Moa se concentra hacia las montañas donde existen áreas con gran endemismo, tanto de flora como de fauna. Se observan altos valores de espacio verde en el municipio, el índice de boscosidad se puede decir que es alto con un alto valor de bosques naturales localizados en la montaña, pero en la región urbana debido a las construcciones de viviendas y la explotación del suelo se ha extinguido la vegetación.

Vegetación:

Se encuentra conformada por tres tipos principales:

- Bosques húmedos.
- Pinares.
- Charrascales.

El Bosques húmedo formado por árboles de aproximadamente 35 mts de altura como: El najosi, Copey, Ocuje, Yagruma y otros, los bosques menos húmedos que solo se encuentran en la provincia en dos territorios, en Moa y Sierra Cristal, donde los árboles alcanzan alrededor de 20 mts de altura, siendo algunos de ellos: Sabina, Manguillo, Azulejo y otros, pueden encontrarse Pinos, hay también Palmaguá y menos Helechos. La vegetación de pinares se encuentra formada por Pino de Mayarí o Pino de

Moa Pino Cubensis, son los pinares que tienen mayor endemismo de los Pinares de cuba y precisamente el 70% lo podemos localizar en Moa. Los Charrascales: Ubicado tanto en la línea costera como en la zona alta, con arbustos no mayor de seis metros, ostentan los mayores índices de endemismo de la principal zona Niquelífera de Cuba.

Las actividades mineras asociadas a estas tecnologías se encuentran entre las principales causas de los impactos ambientales de la localidad y precisamente entre estos se encuentra la deforestación y pérdida de biodiversidad, existiendo el riesgo evidente que en estos ecosistemas establecidos durante el largo proceso evolutivo las especies más sensibles en sus requerimientos biológicos y ecológicos van reduciendo sus poblaciones hasta desaparecer en la medida que el impacto en el medio y la fragmentación del hábitat se van acentuando.

El relieve:

Se caracteriza por una franja costera llana con alturas hasta de 200 metros, bastante estrecha y las altas montañas del sistema Sagua – Baracoa, que se extienden hacia el sur con alturas superiores a los 1000 metros, la mayor de las cuales es el Pico Toldo en las Cuchillas de Moa, con 1160 metros sobre el nivel del mar, ricas en recursos forestales y variados helechos. La franja costera tiene una profundidad de unos 1000 metros, llana y en ocasiones con ligeras alturas. Esa zona es seguida por un sistema pre montañoso que se prolonga hasta unos seis a diez kilómetros al sur de la costa con alturas medias entre 200 y 500 metros. Sus principales elevaciones son el Cerro de Miraflores al oeste, las minas de la Pedro Soto Alba y las alturas de Cayo Güan. La otra característica del territorio es la parte montañosa, con alturas entre 500 y más de 1000 metros, que incluyen las Cuchillas de Moa, Calentura, Farallones y las de Gran Tierra. La zona montañosa alcanza 363 kilómetros cuadrados, el 50 por ciento del total, la que se halla dentro del Plan Turquino y una gran parte de ella se halla dentro del Parque Nacional Alejandro de Humboldt, Patrimonio de la Humanidad.

El clima:

La zona montañosa del este de la provincia influenciada por su altitud, en ella ocurren los registros térmicos más bajos y los más altos de precipitaciones, la media histórica más baja es de enero y febrero como los más fríos y la más alta julio y agosto.

Para el caso de Moa, presenta especiales condiciones climatológicas, en las precipitaciones, las mayores ocurren en octubre y diciembre y en todos los meses son superiores a 108 mm.

El clima es una de las razones a tener en cuenta, pues está influenciado por un sistema orográfico, en el que las barreras montañosas sirven de pantalla a los vientos alisios del NE, los cuales descargan copiosas lluvias.

Esta área se caracteriza por su alta pluviosidad y temperaturas frescas durante todo el año con medias entre 19.1 ºC y 23.4 ºC. El viento presenta sus particularidades orográficas, durante los meses del período seco, su dirección es del NE con 10.8 a 12.6 Km. /h de velocidad promedio, en el resto de los meses puede soplar del SSE y Este con registros muy inferiores. Estudios realizados por los especialistas del Centro Meteorológico Provincial arrojan que la variabilidad climática ha tenido un impacto negativo

sobre el clima de este territorio, la secuencia de los eventos ENOS (El Niño) y AENOS (La Niña) ha provocado el incremento de fenómenos dañinos a la economía y al medio ambiente tales como fuertes sequías, tormentas locales severas, lluvias intensas y el azote de 4 ciclones tropicales en los últimos 10 años generando aumento de la aridez, salinidad de los suelos, entre otros.

Recursos Hídricos:

Cuenta con una amplia red fluvial formada por numerosos ríos, los que en su mayoría traviesan el territorio de Sur a Norte o de Oeste a Norte y una presa: Nuevo Mundo, que por sus 141 millones de m3 de agua almacenada se considera la de más capacidad en la provincia y el país. Los ríos más afectados son: Moa, Aserrío, y Cabañas. Estos ríos desembocan en el mar, de corriente continua durante todo el año se encuentran: Cabañas, Moa, Arroyón, Los Lirios, Yagrumaje, Punta Gorda, Cayo Güan, Exigua, Semillero, Medio, Cupey, Yamaniguey, Jiguaní, además casi en el mismo centro de la ciudad dividiéndola de forma simétrica se encuentra el arroyo María que nace en las elevaciones de Cerro de Miraflores para desembocar en el mar. En sentido Oeste-Este corren los ríos Jaguana y Jaraguas, además en el municipio nace el río Toa.

Solo se encuentra embalsado el Río Moa, con la presa Nuevo Mundo. Existe, además, la derivadora del Río Moa, con el fin de abastecer las dos plantas potabilizadoras existentes.

La parte llana de Moa tiene más de 40 Km. bañados por las aguas del mar y en ella se encuentran 4 bahías que son: Bahía de Moa, Bahía de Cañete, Bahía de Yaguasey y Bahía de Yamaniguey.

Este es el componente ambiental más afectado por la actividad minera en el municipio de Moa, el río Moa el cual circula a través de los yacimientos pertenecientes a la Empresa Mixta CMT. Pedro Soto Alba y la Empresa CMT Ernesto Che Guevara. Sus principales afluentes son el Calenturas Cabañas, Los Lirios, El Coco, Arroyón, La Veguita y el Arroyo Centeno. Tiene una longitud de 21 Km. aproximadamente y su cuenca un área de 300 km2, en el área se encuentra ubicadas dos industrias, por lo que la actividad tecnogénica sobre sus aguas es apreciable. La calidad de las aguas superficiales en el entorno minero de Moa se ve afectada por la acción antrópica y natural sobre el medio ambiente. La actividad minero-metalúrgica, conjuntamente con los procesos naturales contribuye a la calidad de estas y con ello a la reducción de la biota presente en las mismas.

Servicios que existen en el núcleo urbano de Punta Gorda y otras instalaciones:

PUNTA GORDA ABAJO.

- Bodega
- Cafetería
- Correo.
- Escuela.
- Dos consultorios.
- Carnicería.
- Empresa de servicios a trabajadores.

PUNTA GORDA ARRIBA

- Consultorio.
- Banco Popular de Ahorro.
- Zona de Defensa.
- Sector PNR.
- Bodega
- Peluquería y Barbería.
- Clínica Estomatológica.
- Cafetería la Refrescante.
- Tienda Panamericana.
- Placita.
- Casa de Cultura.
- Joven Club.
- Librería.
- Gimnasio Deportivo.
- Escuela Primaria.
- Farmacia.
- Tienda Industrial.
- Cervecería.

Derrotero:

A partir del Puente del río Yagrumaje en la vía Moa Baracoa (1), se toma rumbo Norte por todo el margen del río hasta su desembocadura (2); se continua por rumbo Este por toda la costa hasta el accidente costero Punta gorda abajo (3), continua por rumbo Sur por dicha costa hasta la desembocadura de río Punta Gorda (4), se continua por esta dirección por todo el cauce del río interceptar la vía Moa Baracoa, continua por el río hasta la intercepción con el arroyo sin nombre (5), se cambia al rumbo Noroeste por todo el arroyo hasta interceptarse con el camino(6), se cambia el rumbo al Noroeste con un ángulo de 110^0 y se continua en línea recta hasta el extremo Sur del campo de pelota (7), se continua con rumbo Noroeste bordeando el mismo hasta interceptarse con el camino (8), se continua por esta con rumbo Noroeste hasta interceptarse con la vía Moa – Baracoa (9), se continua por esta con rumbo Noroeste hasta el puente(1, Punto de partida.)

ZONAS:

La ciudad de Moa según su estructura queda dividida en siguientes zonas:

- **De zonas residenciales:** Cuerpo principal de la ciudad (viviendas comunes o independientes, edificios multifamiliares y zonas de nuevo desarrollo habitacional)
- **Dos zonas de alto valor patrimonial:** Residencial

Intermedio (Aserrío, Rolo Monterrey)

- **Una zona de Producción:** Comprende las tres zonas industriales.
- **Dos zonas de Nuevo Desarrollo:** Miraflores (área 1, Armando Mestre Zona 2)
- **Cinco zonas de parques y Áreas verdes:**

Tipológicamente las áreas residenciales quedan estructuradas en un total de 6 sectores en correspondencia de sus tipologías, están reguladas en preservar sus características y mejorar su imagen. Las zonas de otros usos están reguladas de acuerdo a sus características

CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

2.1 Regulaciones Urbanísticas.

Las regulaciones territoriales y urbanísticas son el conjunto de condiciones territoriales y arquitectónicas amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales. Como expresión y objeto de aprobación del Plan General de Ordenamiento Territorial, las mismas constituyen el instrumento de este para su implementación y control de los procesos de transformación y preservación del territorio.

Las regulaciones nos permitirán que el proceso de planeamiento sea un proceso regulatorio y flexible que dé respuesta a las exigencias y condiciones de cada momento y se corresponda con los intereses económicos, sociales y territoriales.

Las regulaciones urbanísticas de forma resumida de la Ciudad de Moa son:

- Los suelos serán preservados para el uso que se le han estado dando agropecuario y extracción minera.
- En los suelos destinados a la extracción minera no se deberá realizar ningún tipo de construcción, ni de carácter temporal.
- Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones.
- En los suelos urbanizables edificables la construcción se realizará con la documentación necesaria.
- Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo de la Ciudad de Moa.
- Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- Preservar los valores históricos, arquitetónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio.

2.2 Vigencia.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un período de 10 años, no obstante, podrán ser objeto de actualización cuando resulte necesario.

2.3 Premisas conceptuales.

El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales, éstas se encuentran identificadas en:

- La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la ciudad expresada en:
- La trama urbana cuadricular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por la generosidad de los espacios públicos, el tamaño, de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.
- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónicas y urbanísticas.
- La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.
- La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
- La dimensión y calidad de los espacios públicos parques, avenidas y calles.
- La condición de permeabilidad de la manzana, el equilibrio entre el espacio libre y el edificado.
- La identificación de una franja central de la parcelación original como zona de máxima preservación, delimitada por las calles dentro de ella en los tramos de calle con mayor calificación urbana: como calles principales, Calle Mariana Grajales, NGuyén Vantroy, Calle José Martí, Avenida Lenin, Avenida 1ro de mayo, Avenida Demetrio Presilla, Calle 9na, Avenida Calixto García, Avenida Flor Crombet, Avenida 7 de diciembre, Calle Camilo Cienfuegos y Calle Pedro Soto Alba.
- La preponderancia de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema jerarquizado que provea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.
- La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios en las esquinas con accesibilidad peatonal.

CAPÍTULO 3: REGULACIONES GENERALES DE ORDENAMIENTO URBANO

Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas de intervención urbana en el capítulo IV, sintetizadas y graficadas en el capítulo VI.

3.1 CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Responsabilidad ambiental.

Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1. La quema, lo tala, la poda y moteo de la vegetación dentro de la ciudad y áreas protegidas; se realizará ajustado a lo establecido en el Reglamento de Ornato e Higiene y el Decreto No 272 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

Artículo 2. Las nuevas inversiones se conciben, urbanística y arquitectónicamente, respetando los criterios físicos - ambiental con el máximo aprovechamiento de la ventilación e iluminación natural, adecuada protección solar, distanciamiento mínimo entre edificaciones, entre otros, para optimizar la calidad ambiental.

Artículo 3. La construcción de instalaciones con un fuerte impacto económico-social-ambiental se realiza previa ejecución de los estudios ingeniero-geológicos del área donde se ubiquen.

Artículo 4. Para la extracción de arena, piedra y arcilla de los ríos se realiza previa autorización del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medioambiente y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 5. En la cuenca de los ríos y sus afluentes no se permite la ubicación de letrinas y fosas mouras, como disposición final de residuales.

Artículo 6. La ubicación en la zona costera de instalaciones y mobiliario urbano está condicionada a su consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Delegación del Centro de Investigación de Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 7. Los límites y los usos de la zona costera, así como de la zona de protección costera quedan regulados tomando en cuenta el Decreto-Ley No. 212 del año 2000" Gestión de la Zona Costera" y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Moa.

Artículo 8. La reforestación del litoral solo se realiza con especies propias de este ecosistema (Mangle común colorado o rojo y Mangle prieto).

Artículo 9. La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 81 del Medio Ambiente solo se permite en las zonas de producción.

Artículo 10. En la franja de protección establecida para cada recurso hídrico no se vierten residuales (líquidos y sólidos), incluidos los residuos de construcción.

Artículo 11. La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de las presas Nuevo Mundo, La Derivadora y la Micro presa el Centeno, que dan abasto a la población deben realizarse fuera del radio de 500 m alrededor de las mismas.

Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales. Aplicación de la ley de Costa.

Artículo 12. Para toda obra nueva que se construya en zona costera, siempre que su función así lo requiera, se establece que el nivel de piso esté como mínimo a 2 metros sobre el nivel del mar.

Artículo 13. Para toda reconstrucción, remodelación, Rehabilitación y Ampliación que se realice en zona costera, siempre que su función así lo requiera, se establece que el nivel de piso esté como mínimo a 2 metros sobre el nivel del mar.

Artículo 14. Erradicar la ampliación de las edificaciones existente ocupando áreas de la zona costera y de protección, excepto para los casos establecidos como: Puertos, astilleros, termoeléctricas etc.

Artículo 15. Las edificaciones existentes en las áreas del límite costero no pueden ser reconstruidas con materiales duraderos, en su

caso deberán ser **reubicadas.**

Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de los depósitos de aguas o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 16. La organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de los depósitos de aguas o de las aguas fluviales con sustancias nocivas se realizan según los establecido en la NC 93-01-210--/87.

Artículo 17. No se realiza el vertimiento de los desechos sólidos y líquidos provenientes de cualquier actividad en los recursos hídricos.

Organización de los territorios que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 18. Los usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos se localizan solo en la zona industrial oeste compacta de la ciudad.

Organización del territorio con métodos y medios de luchas contra los procesos nocivos.

Artículo 19. Los puntos de vertimientos de residuales químicos y peligrosos solo se establecen por las autoridades competentes.

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 20. Para la construcción de nuevas edificaciones y ampliaciones en zonas con deficiencias en el drenaje, de proceder, tienen que ser tomadas las medidas de protección contra las inundaciones.

Artículo 21. La construcción, remodelación o ampliaciones de inmuebles no se permite en zonas que se prevén erradicar por condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y otros factores limitantes para la urbanización.

Artículo 22. Se establece, preserva y foresta una franja de protección (bosque en galería) de 15 m a ambos lados de los ríos con la siembra de árboles frutales y maderables.

Artículo 23. Las márgenes de los ríos y arroyos se preservan libres de construcciones, por estas constituir franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras

funciones, según artículo 6.3 de la NC 23:1999. “Franjas forestales de las zonas de protección a embalses y cauces fluviales”.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 24. El PGOTU determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que la constituyen y establecen restricciones a la urbanización de este territorio, a fin de proteger la capacidad agrologica de sus suelos.

Artículo 25. Las actividades agropecuarias en esta zona cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 26. En esta zona de producción agropecuaria existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 27. Se autorizarán las obras de conservación, reconstrucción y remodelación de las viviendas aisladas en esta zona agropecuaria, así como las unificaciones y las divisiones (desgloses), estas últimas de forma excepcional y según lo dispuesto en la Ley de la vivienda vigente.

Artículo 28. Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias con la aprobación de la DMPF y otras autoridades competentes.

Artículo 29. Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, etc. y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones para estas zonas agropecuarias.

Artículo 30. Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubicarán preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respectos a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

Artículo 31. En las áreas entregadas en usufructo no

se permite la siembra de cultivos de ciclo largo.

Normativa sobre Cementerios y Vertederos.

Cementerio:

Artículo 32. Las instalaciones necrológicas deberán contar específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, debiendo cumplir con la NC *93-01-85.*

Artículo 33. El enterramiento no puede ser directo en tierra, sino en bóvedas, nichos o columbarios para evitar el escurrimiento y contaminación hacia el manto freático.

Vertederos:

Artículo 34. Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubicarán a sotavento y a una distancia de 500 m de la zona residencial.

Artículo 35. Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de La Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.

Artículo 36. Los vertederos estarán cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y los carros compactadores.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 37. Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radiculares y foliculares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 38. Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, podar o eliminar o destruir.

Artículo 39. Para sembrar arbustos en parterres deberán separarse diez metros anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 40. Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

Artículo 41. La tala, extracción de materiales u otro tipo de actividad productiva que afecte los valores paisajísticos del Parque Natural Alejandro de Humboldt y de reserva faunística Cerro de Miraflores no se ejecutaran.

Artículo 42. Para la tala de árboles debe garantizarse la reposición de la población tañada.

Infraestructura.

Artículo 43. No se permite la construcción de tomas de agua para uso social aguas abajo donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y zonas donde se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 44. No se permite el paso de conductoras de agua por vertederos, zonas bajas de inundación y por debajo de edificaciones.

Artículo 45. No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 46. El vertimiento de aguas albañales, residuales industriales u otros tipos, no se realizaran a cauces de aguas superficiales u otro cuerpo receptor.

Artículo 47. No ejecutar construcciones de instalación sobre conductoras de agua, colectoras de alcantarillado y cables soterrados.

Artículo 48. La conducción de aguas residuales se realizará por medio de colectores cerrados y/o soterrados.

Artículo 49. La construcción de nuevas instalaciones deberá construir fosa.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 50. En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 51. Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 52. La localización de nuevas construcciones y actividades no podrán producir incrementos de la demanda de abastecimiento de agua ni afectar las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, hasta tanto se realice ampliación y rehabilitación de redes.

Artículo 53. Se cumplirá de forma rigurosa la

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

Transporte.

Artículo 54. Las bases de ómnibus, camiones y automóviles se ubicarán en la periferia de la ciudad y de forma desconcentrada, no permitiéndose la ampliación, reconstrucción o remodelación de las existentes dentro de la trama residencial.

Artículo 55. Las calles con longitud mayor de 100,00 m sin soluciones para el retorno en su extremo, no se podrán cerrar.

Artículo 56. No se permite la ocultación con el pavimento de registros de redes subterráneas.

Artículo 57. No se autoriza la extracción de tierra dentro de las fajas de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 58. Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 59. En las aceras no se podrán colocar señales, defensa de rieles u otro material lumínico, que impida la circulación peatonal y en casos excepcionales deben dejarse libres 0,90 m. Las señales de tránsito o lumínicos se colocarán en las paredes.

Artículo 60. Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables.

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

Artículo 61. Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

a. Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
b. Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
c. Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
d. Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
e. Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Edificaciones Sustentables:

Elementos arquitectónicos.

Artículo 62. Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

Ventilación cruzada.

Artículo 63. Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 64. Para el cumplimiento de los requisitos de iluminación y ventilación natural se establece que:

a. Las edificaciones nuevas, si no son medianeras, y el ancho de la parcela lo permite, estén provistas en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos
b. No se permite la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y asoleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.

Diseño de microclimas.

Artículo 65. EL diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 66. Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 67. Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena

apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

3.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Zonas de protección.

Artículo 68. Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, con el objetivo de proteger y conservar el conjunto urbano. Se establece asimismo lo siguiente:

Artículo 69. Los inmuebles que se encuentran en los repartos declarados zona urbana de valor patrimonial (Aserrío, Rolando Monterrey) para ejecutar alguna acción constructiva (ampliación, remodelación y construcción) deben consultar a la Delegación Municipal de Monumento para garantizar la protección de su imagen urbana respetando los valores esenciales que la caracterizan.

Artículo 70. Los inmuebles que son declaradas como valor patrimonial no se le puede cambiar su diseño y solo se pueden restaurar con los mismos materiales con previa autorización de la Delegación Municipal de Monumento.

Artículo 71. La remodelación a Monumentos, Tarjas, Sitios Históricos, Panteones por personas naturales o jurídicas, solo se realiza con la previa autorización de la Delegación Municipal de Monumentos.

Artículo 72. Las construcciones u otras acciones se realizan respetando una distancia de 50.0m de las márgenes del Parque Nacional Alejandro de Humboldt, exceptuando las autorizadas por CITMA y otros organismos implicados con la actividad

Frentes de calles de alto valor.

Artículo 73. Los frentes de calles de alto valor se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano y ambiental.

Artículo 74. Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano, son objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de los mismos.

Artículo 75. Se consideran en esta categoría los edificios de esquina que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

3.3 USOS DE SUELO.

Artículo 76. La autorización para los cambios de uso tanto para entidades estatales como para particulares solo se realizarán conciliados con la Dirección Municipal de Planificación Física, mediante acuerdo del CAP.

Artículo 77. Para la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas (sean libres o no), locales y otras instalaciones entre organismos se requiere de la previa aprobación de las entidades competentes (Consejo de la Administración Provincial y la Dirección Municipal de Planificación Física)

Artículo 78. Solo se permiten acciones constructivas a instalaciones compatibles con el uso predominante del reparto o zonas de viviendas.

Artículo 79. Los locales destinados originalmente a servicios, no podrán ser adaptados para viviendas.

Artículo 80. La construcción de obras o urbanización deberán cumplir con las dimensiones y características estéticas y volumétricas, parámetros y usos previstos en la microlocalización, licencia de obra o autorización entregada.

Artículo 81. No se permite a los organismos y particulares darles otros usos a instalaciones o viviendas trasladadas o liberadas por cualquier razón.

Artículo 82. Se construirá caseta de madera u otro material con carácter provisional para ser empleada como facilidad temporal durante el tiempo de su ejecución. Su ubicación siempre será dentro de los límites de propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 83. Las facilidades temporales de una obra, no se podrán adaptar para viviendas; deberán ser demolidas una vez terminada la construcción.

Artículo 84. No se autoriza la reconstrucción y ampliación de viviendas dentro de los límites de las zonas de producción.

Artículo 85. No se autoriza la construcción de instalaciones incompatibles o que alteren el uso para el cual han sido reservadas

cada una de las zonas de producción.

Artículo 86. Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones productivas existentes; pero las obras de reconstrucción y remodelación, las soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento tendencial, así como la ampliación y ubicación de nuevas instalaciones tendrán que ser aprobadas por la DMPF.

Artículo 87. Antes de aprobar la ubicación definitiva de inversiones en las zonas de producción se tendrá en cuenta lo referido al máximo aprovechamiento del terreno para ello se realizará el análisis de los siguientes indicadores:

a. Densidad de trabajadores por hectárea.
b. Coeficiente de utilización del suelo.
c. Coeficiente de ocupación del suelo.
d. Valor económico del suelo urbano.

Artículo 88. Si el resultado demuestra que existen proyectos o anteproyectos con usos sobredimensionados de áreas, éstas deberán ser revisadas y modificadas o de lo contrario no será autorizada la microlocalización.

Artículo 89. Las siguientes inversiones se ubicaran frente a vias de segundo y tercer orden:

a. Almacenes a cielo abierto.
b. Talleres con materia prima a granel que provoquen contaminación.
c. Bancos transformadores.
d. Naves abiertas.
e. Chimeneas.
f. Almacenes de productos combustibles o explosivos.
g. Calderas.

Artículo 90. En todas las zonas de producción se deberán garantizar las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores referidos a jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

3.4 ESTRUCTURA URBANA.

Estructura de la Manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 91. Se admite la manzana de dimensiones variables para estructurar el territorio las cuales deberán ser cerradas, evitando las calles ciegas que puedan impedir la libre circulación.

Artículo 92. Se respeta, en todos los casos, la estructura urbana tradicional, según lo establecido en el Plan General de

Ordenamiento Urbano (PGOU).

Artículo 93. Se establece un coeficiente de ocupación y utilización de manzana y parcela máximo y mínimo, determinado para cada una de las zonas de regulación, teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo con una ocupación máxima en parcelas para viviendas del 80%.

Artículo 94. Para la concepción de nuevas urbanizaciones se establece:

a. El crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y productivos.
b. Utilización de tipologías de manzanas de dimensiones y formas variables en dependencia del proyecto urbano realizado aprovechando y adaptándose a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

Artículo 95. Las manzanas en toda nueva urbanización tienen dimensiones que oscilan entre los 80 y 200 m² y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

Artículo 96. La unión o combinación de las parcelas se hace sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo permiten.

Artículo 97. El retranqueo se realiza en dependencia de la zona, según la tipología urbanística definida por el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU).

Artículo 98. La construcción o ampliación en el interior de una manzana está condicionada a un estudio integral de la misma, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 99. Para la servidumbre de paso o acceso independiente en nuevas construcciones, se establece un ancho mínimo de 1.00mal construir o ampliarse hacia el interior de una manzana y de 0.75 m para pasillos sanitarios, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 100. La conformación de nuevas manzanas se

establece a partir de la prolongación de las vías existentes en correspondencia con las determinaciones del Plan Parcial.

Ocupación de la manzana

Artículo 101. Se respeta, en todos los casos, la estructura urbana tradicional, según lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU).

Artículo 102. Se establece un coeficiente de ocupación y utilización de manzana y parcela máximo y mínimo, determinado para cada una de las zonas de regulación, teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo con una ocupación máxima en parcelas para viviendas del 80%.

Artículo 103. Para la concepción de nuevas urbanizaciones se establece:

a. El crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y productivos.
b. Utilización de tipologías de manzanas de dimensiones y formas variables en dependencia del proyecto urbano realizado aprovechando y adaptándose a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

Disposición de la edificación en la parcela.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 104. La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y también se considerará lo siguiente:

a. En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
b. Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Artículo 105. En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales a los efectos de la calidad del diseño.

Artículo 106. La construcción en aleros solo se permite en situaciones muy justificadas, siendo necesario emitir un dictamen técnico-estructural y el estudio de la fachada a modificar.

Artículo 107. En zonas de Edificios Multifamiliares, Alto Valor y la Sub-zona de Protección Alta del Centro Histórico Urbano, no realizar ampliaciones hacia terrazas, pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores, patinejos, portales y medios portales al frente y garajes.

Artículo 108. El régimen de parcelación previsto en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) para cada zona es de obligatorio cumplimiento.

Artículo 109. La construcción en nuevas parcelas se ajusta a las características de la trama urbana donde este situada, siempre que cumpla con las regulaciones específicas del mismo.

Artículo 110. En las zonas de nuevo desarrollo para esfuerzo propio, en suelo urbanizable, las parcelas se conciben con una dimensión entre 80 m^2 y 150 m^2, y en áreas de completamiento en suelos urbanizados se adecuan a las características de la zona de la ciudad en que se ubican. En ambos casos las parcelas de esquina se atienen a las dimensiones establecidas en los instrumentos de planeamiento específicos para la zona en cuestión (Plan Parcial).

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 111. La ocupación de la parcela estará en dependencia de su lugar de ubicación, teniendo en cuenta un COS mínimo de 0,50 y máximo de 0,70 permitiendo así el intercambio con el área verde y el adecuado aprovechamiento del suelo.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 112. No se permiten dimensiones para parcelas de viviendas mayores de 10 m de ancho y 15 m de fondo en la zona urbana y en la rural las parcelas deberán ser de 10 m de ancho por 20 m de fondo.

Artículo 113. El área construida no excederá del 70% de la parcela. El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 114. El área libre la conforman los pasillos

laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 115. La construcción deberá separarse como mínimo 0.60 m de los límites laterales de la parcela., a excepción de las viviendas pareadas.

3.5 Alineación de las edificaciones.

Línea de fachada.

Artículo 116. Las nuevas construcciones mantendrán la línea de fachada predominante.

Artículo 117. Las acciones constructivas a paredes de fachadas que no guarden la alineación de la cuadra no podrán realizarse. Solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 118. Los tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería se ubicaran detras de la vista frontal de los muros de fachada que dan a la calle.

Artículo 119. Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se pueden instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1,50 y 2.0 m.

Artículo 120. Se respeta la línea de fachada predominante para cualquier construcción a realizar.

Artículo 121. Se establece en nuevas urbanizaciones, donde aún no existe una línea de fachada, que esta quede definida a 3.00m a partir del límite de propiedad de la parcela.

Artículo 122. En edificaciones de dos y hasta cinco plantas que se inserten en la trama urbana, los pasillos laterales y de fondo, con un uso sanitario o de tránsito con excepción de los menores de 1.00m y 1.20m respectivamente.

Franja de Jardín.

Artículo 123. La franja de jardín frontal dentro de la línea o límite de propiedad, se adecua en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 124. Se respeta la franja de portal predominante en la zona, sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda

producirse en dicha franja de portal según se regule.

Artículo 125. El jardín solo se autoriza con esa función.

Artículo 126. Esta franja libre cumplirá las siguientes determinaciones:

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

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

c. La escalera para acceso a plantas superiores se construirá detrás de la línea de fachada, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Pasillos Laterales y de Fondo

Artículo 127. Los pasillos laterales y de fondo de elementos como lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas en los artículos anteriores; la ubicación de estos elementos se permite, cuando la dimensión del pasillo lateral sea tal que, una vez ubicado o construido un elemento, quede libre desde el borde más saliente del mismo hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo libre, igual a la establecida en cada caso.

Artículo 128. En los casos que por razones objetivas se requiera la ampliación de una vivienda sobre el área de patio, eliminando éste, se mantiene un pasillo de fondo con un ancho mínimo obligatorio de 0.75 m, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1.00 m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 129. El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de

servidumbre, se mide siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se calcula hasta el eje de dicho muro.

Artículo 130. El incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo es posible si la tipología urbanística de la zona lo permite y se cumple con el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 131. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación se ubican en pasillos y patios de forma soterrada o no, desde la acometida hasta la disposición final, lo que facilita las posteriores acciones de mantenimiento de los sistemas.

3.6 Edificios multifamiliares

Artículo 132. Las modificaciones realizadas en edificios prefabricados de 2 o más niveles están sujetas a una evaluación técnica realizada por las instituciones autorizadas.

Artículo 133. No se concede la división y unificación de apartamentos.

Artículo 134. El cambio de carpintería por deterioro u otras causas se permite, siempre que la nueva a colocar cubra todo el vano, el diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación y la función del local en cuestión, lo que es aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 135. El cierre de balcones y patios no se permite sin un estudio integral del edificio que así lo avale.

Artículo 136. La construcción de garajes individuales en las áreas tributarias de los edificios multifamiliares se prevé de forma colectiva, respondiendo a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

Artículo 137. La construcción de viviendas unifamiliares se realiza previa aprobación de un estudio y proyecto urbanístico integral del área donde se pretendan localizar, lo que es aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 138. Los parqueos y áreas de estacionamiento ubicados en áreas anexas a edificios multifamiliares se mantienen preferentemente arborizados, requiriendo de un estudio previo y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 139. No incorporar otros usos, no afines a la actividad, en las áreas de descanso, áreas verdes y de juegos infantiles.

Artículo 140. Las transformaciones, adiciones y construcción de cubierta de portal de forma individual, en el frente del apartamento del primer nivel de un edificio, solo son posibles con un proyecto integral del mismo, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 141. Se admite el cierre de los huecos de las celosías, tanto de balcones, como de los patios de servicio de los edificios GPH.

Infraestructura vial

Artículo 142. Las construcciones de edificios de viviendas multifamiliares en los ejes principales se condicionan a la realización de un proyecto y en correspondencia con las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU).

Artículo 143. El cierre de una calle por motivo de interés especial solo se permite con carácter temporal y aprobado por acuerdo de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) y la Policía Nacional Revolucionaria (PNR).

Artículo 144. Los trabajos de conexión a las redes hidro-sanitarias se realizan previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), en consulta con los organismos competentes; se establece la restitución de las afectaciones a las vías con materiales y resistencias similares.

Artículo 145. La Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), en consulta con los organismos competentes, autorizará construir pavimento en las calles sin levantar el existente, hacer zanjas de desagües a ella, excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial y subterráneo en las vías.

Artículo 146. El pavimento afectado de la vía pública, como consecuencia de daños ocasionados por acciones constructivas, es de obligatoria restitución.

Artículo 147. Para la apertura, ampliación o

reconstrucción de una vía es imprescindible el permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), en consulta con los organismos competentes.

Artículo 148. Los registros de redes subterráneas quedaran siempre sobre el nivel de la rasante del pavimento de la vía.

Artículo 149. Se establece una separación mínima desde eje de vías a edificaciones:

a. Autopista-100.00 m
b. Carreteras de producción -20.00 m
c. Vías principales hasta 8.00 m
d. Avenidas de 10.00 m hasta 20.00 m y excepcionalmente 30.00 m

De las aceras

Artículo 150. Las aceras en las zonas de nuevo desarrollo se conciben con dimensiones igual o mayor a 1.50 m.

Artículo 151. En la vía pública no se puede construir barreras, estrechar el paso, levantar el pavimento o desnivelarlo, y hacer en él corte, abertura u hoyos.

Artículo 152. Si la diferencia de nivel entre un inmueble y la acera exige rampas, pasos o descansos para su acceso, se solucionan sobre su terreno y no sobre el espacio público.

Artículo 153. Los ¨ Pórticos Informativos ¨ en Avenidas tienen una altura mínima de 4.50 m y su diseño está en dependencia de las características de la vía donde se ubique, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 154. El acopio de materiales en la vía pública se realiza solo durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada, se continúa hasta su terminación, aún pasadas las horas de labores habituales; el tramo de vía pública donde se recoge el material se deja libre de polvo y residuo.

Artículo 155. El cambio de uso de una vía vehicular a peatonal solo es posible cuando en esta exista una alta concentración de servicios, previo estudio urbano de la zona en que se encuentre y en consulta con los organismos involucrados.

Artículo 156. El drenaje de las vías y el drenaje natural de los terrenos quedara por debajo del nivel de las vias.

Artículo 157. La creación de rampas u otras soluciones en espacios públicos para el acceso

vehicular a las instalaciones no puede obstruir el drenaje pluvial ni la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 158. Al frente de una edificación, la elevación o disminución del nivel del pavimento y acera con respecto al de la calle no podrá modificarse..

Artículo 159. No se colocan bancos, ni se construyen graderías salientes sobre la vía pública y aceras.

Estacionamientos.

Artículo 160. Las áreas de estacionamiento asumen la debida señalización (horizontal y vertical).

Artículo 161. La construcción y emplazamiento de parqueos, así como los estacionamientos de vehículos automotores no se realizaran en las áreas verdes, jardines y parterres de las vías.

Artículo 162. La construcción de parqueos colectivos se permite solo mediante la aprobación de un proyecto por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Otras infraestructuras

Artículo 163. Las conexiones a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales sin tratamiento previo y la autorización de la entidad competente.

Artículo 164. Las redes técnicas en áreas de desarrollo van preferentemente soterradas si las condiciones del lugar así lo permiten.

Artículo 165. La ubicación de cisternas, tanques sépticos y registros de todo tipo no obstruyen el paso peatonal y el brocal de los mismos solo puede sobresalir por encima del nivel de terreno hasta 0.15 m.

Artículo 166. La construcción de letrinas y las existentes serán erradicadas y sustituidas por fosas mauras, hasta tanto se dé la solución definitiva a la evacuación y tratamiento final de los residuales.

Artículo 167. El vertimiento libre de las aguas residualesno podra realizarse sin el adecuado tratamiento.

Artículo 168. La construcción de edificaciones en área libre o dentro de la trama

existente,no podran realizarse sin la construcción previa de las redes hidro-sanitarias y el resto de las redes técnicas concebidas por el Plan Parcial o Proyecto de urbanización.

Artículo 169. La incorporación de las aguas albañales, fecales o desechos sólidos no se realizarán al sistema de drenaje pluvial.

Artículo 170. La red de acueducto se separa del colector de alcantarillado 2.00 m como mínimo en sentido planímetro y 0.40m sobre el colector, ambos por el trazado proyectado.

Artículo 171. Los vertederos a cielo abierto se localizan a una distancia mínima de 1000m de la zona urbanizada en el sentido predominante de los vientos.

Artículo 172. La separación entre un tanque séptico y el área edificada es como mínimo de 20.00 m.

Artículo 173. No se permite la construcción de nuevas viviendas sin dotación intra-domiciliaria de agua, presencia de metro contador y un diámetro mínimo para las tuberías de ½ pulgada.

Artículo 174. La laguna de estabilización, para su emplazamiento, posee una faja de protección de 200.00 m, forestada y cercada preferentemente con setos vivos a una altura mínima de 1.20 m.

Artículo 175. Las conductoras de agua, maestras y colectores principales de alcantarillado tienen una faja de protección de 10.00 m a ambos lados de la tubería.

Artículo 176. La construcción de edificaciones y siembra de árboles de mediano y gran porte bajo las líneas eléctricas no se realizarán, respetándose la faja de seguridad establecida para las mismas de acuerdo a su voltaje de transmisión y lo definido en la Norma Cubana.

Artículo 177. La construcción de las líneas de comunicaciones cumple lo siguiente:

a. Para el cable coaxial y otras líneas soterradas la faja de protección es de 2.00 ma ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.
b. La separación mínima entre vías férreas de varios carriles (borde exterior) y el poste de comunicación es de 7.50m.
c. La separación horizontal entre el borde interno del contén de la acera y el lado más próximo del poste es de 0.25m.
d. En nuevas urbanizaciones la separación mínima horizontal

entre la línea de propiedad y el poste es de 0.50 m.

El conductor (cable eléctrico) más cercano a una construcción o al límite de construcción es preferentemente de 1.00m.

No.	Líneas eléctricas
1	4.16 kv ,33 kv y 13.2 kv
2	110 kv
3	220 kv

No.	Separación entre líneas y edificios
1	0.3 kv. a 8.7 kv
2	8.7 kv a 15 kv
3	15 kv. a 50 kv

Artículo 178. Las luminarias del sistema de alumbrado público pueden colocarse en:

a. Postes (siempre que no obstruya la circulación peatonal y vehicular), fundamentalmente en arterias principales y colectoras.
b. Adosadas a la pared a mediación de cuadra, estas no sobresalen más de 0.60 m desde la línea de fachada y a una altura mínima de 3.00 m.
c. Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales, estas pueden salir en ángulo desde la línea de fachada, hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5.00 m.
d. Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3.00 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

Artículo 179. En la construcción de infraestructuras es preferente el uso de tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales innovadoras y sustentables en cuanto a servicios públicos; la recolección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reduce la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su manutención.

Artículo 180. La solución de abasto de agua y tratamiento de residuales para las nuevas construcciones se realiza con soluciones colectivas salvo casos excepcionales compatibilizados con la Empresa Aguas Santiago.

Artículo 181. Se mantiene el cauce natural de las aguas pluviales, por lo que no se permite su obstrucción.

Artículo 182. Las aguas pluviales que caen de los tejados y azoteas de toda edificación se evacuen por caída libre desde la cubierta hacia espacios públicos y predios colindantes, en caso de medianerías estas se dirigen mediante bajantes pluviales empotrados o adosados a las paredes, a los sumideros del interior de los patios o directamente al colector del drenaje público.

Artículo 183. El vertimiento, por cualquier medio, de aguas grises y negras a la vía pública no se permite; estas aguas se envían a las tuberías colectoras que tiene toda edificación, las que conducen el líquido hasta la alcantarilla o fosa, según el caso.

Artículo 184. La colocación de tuberías y/o accesorios de acueducto se ubicaran por debajo del nivel de las aceras y vías.

3.5 MORFOLOGIA URBANA

Tipos y elementos de fachada

Cercas.

Artículo 185. Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hace el proveedor respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área que se protege, según exprese el documento legal que acredite el área que se demarca y las características de la clasificación de la tipología urbanística.

Artículo 186. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base puede ser un murete corrido hasta 0,60 m sobre el que descansa una verja de metal, malla eslabonada, balaustradas de mortero, hasta alcanzar una altura total no mayor de 1,50 m, en dependencia de la zona en que se encuentre, asegurando una transparencia como mínimo del 60 %.

Artículo 187. El cercado en las esquinas que colinda con una vía se realiza con las mismas restricciones y características constructivas que lo planteado en el artículo anterior para las fachadas; en los laterales (sin visuales desde las vías y a partir de la segunda línea de fachada) y el fondo alcanza hasta una altura de 2,10 m.

a. Para la construcción de los cercados señalados en los artículos anteriores se pueden utilizar materiales como verjas de hierro y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes sobre muretes ciegos.
b. Los cercados dejan transparente como mínimo un 60 % de su superficie total; se exceptúan los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada, para los cuales pueden usarse muros ciegos en toda su dimensión de altura si se respetan las dimensiones mínimas de pasillo.
c. El uso de mallas eslabonadas se permite siempre que sean características de la zona.
d. Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a

los pasos en los edificios multifamiliares y entre éstos no pueden cercarse, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

e. Se admiten excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de verjas y herrajes, la zona y las funciones de que se trate en cada caso, si estos contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.

Artículo 188. En zonas del 15 % de superficie descubierta el propietario puede cercar su posesión con verjas y convenientemente con muros ciegos, si colinda con alguno de los otros usos que no sea vivienda, permitidos dentro de la ciudad.

Artículo 189. En los solares en que no se edifique y que se destinen a jardines, patios u otros usos, las cercas y en general todo cierre que se establezca hacia el frente de la calle, se coloca dejando expedito el espacio correspondiente a portal de uso público, si esa condicional es exigida en la vía que dé a su frente.

Artículo 190. Cuando se empleen verjas, estas se colocan sobre un murete sin basamento, cuya altura puede variar entre 0,15 m como mínimo y 0,60 m como máximo; si por la longitud de la verja se construyen pilastras intermedias, estas tienen un ancho máximo de 0,25 m, respetando su cara exterior la alineación de la primera línea de fachada y si no se requiere este elemento intermedio la cara exterior del murete respeta la alineación de la primera línea de fachada, colocándose la verja por el eje de las pilastras.

Artículo 191. Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima del cercado se toma a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 192. Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, se presenta la documentación técnico-legal establecida a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 193. La construcción de cercas que limiten con la vía pública, hechas con materiales

punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos; en casos excepcionales y debidamente argumentado, solo estos materiales cuando se coloquen a una altura superior de 2,10 m en una franja no mayor de 0,30 m, de gran transparencia, en el mismo plano de la altura de 2,10 m, o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 194. Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protegerlas del resto del entorno, estas se diseñan con materiales que sean desmontables; para su colocación el daño tiene que ser mínimo donde se coloquen y una vez retirada se reparan los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados, respetando las condicionales anteriormente establecidas.

Artículo 195. Los setos vivos del cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar, el que se admite siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y cumpla las condiciones siguientes:

a. Que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
b. Su ancho no exceda de 0,80 m, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
c. La altura máxima sea de 1,20 m aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logra mediante poda sistemática.
d. El nivel de terreno en que se siembre queda a 0,10m por debajo del nivel de la acera.
e. Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deben repararse; no obstante, si las condiciones del lugar lo permiten pueden sustituirse por un seto vivo.

Artículo 196. En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales se enmascaran con un seto vivo que tenga las características anteriores, excepto que la altura alcanza 1,80 m como máximo; estos setos de enmascaramiento se siembran interiormente al cercado.

Artículo 197. El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincide con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:

a. Su altura no exceda los 0,90 m, excepto aquellas cercas de características especiales.
b. Sea transparente, siendo fundamentalmente de balaustradas, verjas o malla eslabonada.
c. En los casos que exista pretil, la cerca se coloca sobre el mismo.

Artículo 198. La ubicación de guardavecinos:

a. Se permite en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
b. Se sitúa siempre sin exceder el límite de la propiedad que se protege.
c. Se coloca a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin que sobrepase el nivel del techo del área que se resguarda.

Vistas y Luces.

Artículo 199. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 200. No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua; este consentimiento se hace por escrito, ante notario, de lo contrario, no tiene fundamento legal, y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 201. Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 3.00 m; en las vistas oblicuas dicha distancia tiene que ser mayor de 0,75 m.

Artículo 202. Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo se abren ventanas de LUZ, pero no de VISTAS, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 203. Se abre una ventana de simple vista a

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

Artículo 204. Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

Artículo 205. La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplica, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 206. Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared u otro elemento, el que abre las vistas gestiona con la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se pueden abrir.

Artículo 207. La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.85 m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 208. No se permite la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcones, terraza, graderías o escaleras, etc.; todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, si construye una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 209. El derecho de la apertura de luces en paredes medianeras o contiguas está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

a. Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
b. Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.

c. Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación contada desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
d. Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 210. El que compra una medianería en que hay abiertas luces, no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero puede inutilizarlas construyendo contra dicha pared.

Jardines.

Artículo 211. El área de jardín se mantiene cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose, en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación, retranqueo y la clasificación de la tipología urbanística.

Artículo 212. Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la permanencia del uso del jardín frontal, esta franja libre se atiene a las siguientes determinaciones:
a. Se admite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,15 m y enmascarándose con jardinería.
b. La pavimentación de los jardines frontales alcanza hasta un máximo del 40 % de los mismos, siempre previa autorización o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
c. Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzan como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal.

Artículo 213. Son permisibles en áreas de jardín:
a. Elementos propios de esta función: jardineras, esculturas, luminarias, fuentes, bancos, pérgolas, columpios, escalinatas de acceso, entre otros.
b. Cisternas y fosas, condicionadas a su enmascaramiento.
c. Escaleras de tipo ornamental y transparente.
d. Carporch, espacio techado con estructura

ligera, desprovisto de elementos de cierre, siempre que se integre al diseño y ambiente del jardín y se mantenga su función.

Artículo 214. Se establece para las nuevas urbanizaciones la presencia de jardín frontal, con una profundidad de 3.00 m como mínimo, adecuándose en cada caso al proyecto que se elabore.

Portales.

Artículo 215. Se establece el uso de portal para las nuevas intervenciones en zonas donde este predomine.

Artículo 216. No se permite 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 y elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 217. El cierre total o parcial de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas no podrán realizarse.

Artículo 218. Además de lo dispuesto sobre la permanencia del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atiene a las siguientes condiciones:

a. En la construcción de entresuelos en portales.
b. En el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con todo lo establecido.
c. En el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo cuando se encuentren en una calle de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
d. Los cierres de los vanos de portal se hacen de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego hasta 0,90 metros de altura máxima; en caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya exista, se mantiene siempre que cumpla lo dispuesto, no permitiéndose en las edificaciones con valor patrimonial.

e. Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar; pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

Altura de las Construcciones

Artículo 219. Se permite que la altura de las edificaciones sobrepase la predominante en la manzana, bajo la elaboración y aprobación de un estudio del perfil urbano.

Artículo 220. Se establece para aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, que su altura, distribución de los pisos, cornisas, balcones, salientes de pilastras y columnas se ajusten a lo ya existente y que predomine en el entorno.

Puntales

Artículo 221. El puntal mínimo varía en dependencia del uso que tenga la edificación, alcanzando los 4.50 m.

Artículo 222. Se mantiene el puntal exterior predominante en la zona, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Artículo 223. El puntal mínimo para viviendas de nueva construcción es de 2.40 m.

Artículo 224. En mezanines, garajes y carporch se admite un puntal mínimo de hasta 2,10 m.

Artículo 225. La pendiente de las cubiertas de hormigón se realizará dentro del límite de la propiedad.

Artículo 226. La pendiente de las cubiertas será como mínimo del 3 %.

Sótanos y Semisótanos

Artículo 227. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que no existan impedimentos por razones urbanísticas y de la defensa, o las condiciones del suelo y manto freático lo impidan.

Artículo 228. La construcción de sótanos y semisótanos se establece solo en los casos que lo determinen los órganos de defensa, no permitiéndose su construcción en zonas de alta vulnerabilidad; para su construcción se establece lo siguiente:

a. El sótano aprovecha el área de jardín, pasillos y

patios, siempre que esté dentro de los límites de propiedad y no sobrepase en su altura la rasante de la acera; el techo del sótano se convierte en piso de la franja de jardín y tiene en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

b. De construir semisótano, se tiene como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, y si sobrepasa esta dimensión se considera como una planta más; puede ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

c. Los sótanos localizados debajo de espacios públicos son cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad estructural de la obra.

d. El que construya sótano y semisótano es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

Basamentos

Artículo 229. Los basamentos de las edificaciones se ocupan preferentemente con uso no residencial y no sobrepasan las tres plantas (11,00 m), con un tratamiento diferenciado funcional y expresivamente.

Artículo 230. Se permite la incorporación de basamentos para servicios en edificios en alturas, localizados fundamentalmente en vías principales, amparadas en proyecto.

Salientes

Artículo 231. Los tipos y profundidad de los salientes están sujetos a los predominantes en el entorno.

Artículo 232. El vuelo de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 233. La separación de los balcones a los linderos del terreno o ejes de medianería es como mínimo de 1.00 m.

Artículo 234. En zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales, las portadas o vidrieras no pueden sobresalir de la línea de fachada.

Artículo 235. Los salientes en laterales y fondo pueden permitirse, siempre que se mantengan las dimensiones mínimas requeridas en los pasillos existentes.

Artículo 236. El saliente en el frente de las edificaciones se adecua al predominante en cada zona de regulación establecida.

Artículo 237. No se permite, cuando coincide la línea de fachada con el borde interior de la acera, que puertas y ventanas abran hacia la calle en planta baja de cualquier tipo de instalación.

Artículo 238. No se permite el uso de rejas salientes en ventanas, en planta baja, cuando la fachada colinda directamente con la acera y existan portales de uso público.

Artículo 239. Los aparatos lumínicos se pueden colocar de acera a acera, a una altura mínima de 4.50 m, siempre que brinde solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte; para ello se solicita licencia o autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), acompañando a la petición un diseño con su memoria descriptiva.

Artículo 240. No se permite fuera de las instalaciones destinadas a la comercialización, la utilización de perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpias, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías.

Artículo 241. Se permite la utilización de las escarpias y cordeles con que se sujetan los toldos, si estas quedan por lo menos a la altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura, molestando a los transeúntes.

Artículo 242. Se permite la construcción de aleros con un ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente y 0.40 m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante; su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

Balcones, logias y terrazas.

Artículo 243. No se permite la colocación de tanques de agua en balcones, terrazas y adosados a los muros de edificaciones de más de un nivel.

Artículo 244. Se permite la colocación de antenas de radio o televisión en balcones, terrazas y otros que no sean visibles desde la vía pública.

Artículo 245. Se permite el uso de toldos en las

fachadas de los edificios, confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pueden ser según su forma, planos, semi-piramidales y semi-esféricos y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre colocados a una altura mínima de 2,50 m.

Artículo 246. Se permite el uso de logias a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

a. Si se ocupa el 50 % o más de la fachada puede sobrepasar la profundidad de la crujía del portal.
b. Si ocupa menos del 50 % debe coincidir en ritmo con alguno de los vanos abiertos en planta baja.

Artículo 247. Para la reconstrucción, construcción y división de viviendas deberán contar con un local abierto que puede ser balcón, portal, terraza o patio de servicio.

Artículo 248. En las intersecciones no se permiten construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de edificaciones de medio portal si estos no se construyen inmediatos a la esquina con el objetivo de contribuir a la visibilidad de los constructores.

Artículo 249. Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Pasajes

Artículo 250. Los pasajes públicos peatonales que den acceso a locales comerciales de planta baja y a los patios interiores de las edificaciones se convierten en la vía de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja; pueden ser techados o no, siendo su altura libre mínima la de las plantas bajas colindantes.

Marquesinas y Toldos

Artículo 251. Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos; en el primer caso, para ser consideradas como tal tienen que poseer más de 0,70 m en su voladizo y forma plana, estriada o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos; en ambos casos la altura sobre el nivel de piso no puede ser menor de 2,50 m, cumpliendo además las siguientes disposiciones:

a. Cualquiera que sea su posición, su superficie no cubre más del 30 % de la franja de jardín, pudiendo

llegar hasta el límite de propiedad, si su ancho no excede los 2 m teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excede en su lado, espesor o sección los 0,15m.

b. Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo es el ancho de esta reducido en 0,20 m y no tiene apoyos sobre la misma.

c. Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pueden ser según su forma, planos, semi-piramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima es también de 2,50 m.

d. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan hacia el interior de la edificación en que se coloquen, y sobre una altura de 2,00 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.

e. Los mismos tienen un diseño e imagen adecuada, y son retirados si se encuentran deteriorados.

Artículo 252. La construcción sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF); el desagüe de las mismas se verifica de manera tal, que descargue al contén por debajo de la acera; en el caso de que sean iluminadas, esta instalación también es aprobada por la institución referida.

Medianería

Artículo 253. Una pared o muro pertenece al que la construye:

a. Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía, una calle o un camino.

b. Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio establecido y regulado por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 254. De lo establecido en el artículo anterior resultan tres tipos de paredes:

a. Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera),

condición que se mantiene para los niveles de pisos superiores.

b. Pared que toca el límite del terreno vecino (pared contigua)

c. Pared que deja cierto espacio hasta el límite con el terreno vecino (pared contigua).

Artículo 255. Las señales que indican que una pared es medianera no tienen fuerza legal alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 256. Cuando no existen títulos, los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

a. Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo es cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.

b. Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de dos paramentos; en el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no es pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

c. Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d. Cuando en una pared que separa dos posesiones, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 257. Una medianería puede ser en todo o en parte; en general, es medianero sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 258. Se presume la servidumbre (derecho de una cosa o heredad sobre

otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

a. En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
b. En las paredes divisorias de los jardines o patios, sitos en asentamientos urbanos.
c. En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 259. Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

a. Cuando en las paredes divisorias de los edificios existan ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.
b. Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.
c. Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.
d. Cuando sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquitrabes, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.
e. Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades, están construidas de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.
f. Cuando la pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan solo de uno de sus paramentos.
g. Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo 260. Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 261. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 262. Los derechos que da la medianería para cada propietario:

a. Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho, pero sin perjuicio

ni incomodidad a los vecinos; cualquier acción que incida sobre este último debe hacerse con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.

b. Todo propietario introduce en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible; si el vecino carga otras cabezas en el mismo punto o puntos, se reduce cada uno a la mitad del grueso de la pared, a menos que medie convenio entre ambos.

c. No se permite a ninguno de los propietarios de la pared medianera, el raspado de su grueso para apertura de alacena, nicho, etcétera, aunque roce menos de la mitad del grueso.

Artículo 263. El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, advierte al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente de la licencia de construcción que se solicita en la entidad competente, Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF); en caso de negarla éste, se nombran peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas, los que manifiestan el modo de hacer las obras y las precauciones a tomar para la seguridad de la pared y provocar menos incomodidad al vecino.

Artículo 264. Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras o en su defecto, los beneficiados, están obligados a la reparación de los daños y perjuicios que ocasionaron en la ejecución de estos derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en su mano el evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 265. En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocación de canales salientes para la evacuación de las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 266. No se permite el arrimo a una

pared medianera o contigua de algo que acarree perjuicio a su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 267. Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias no sean medianeras, trate de derribarlas, tiene que avisar a los dueños de las contiguas, solicita a estos la autorización para la verificación a su cargo de los apuntalamientos que sean indicados por la Dirección Municipal de Planificación Física(DMPF) y toma las precauciones necesarias para su seguridad; los expresados dueños no retardan con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molesta a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 268. Si por el derribo de una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de la obra avisa inmediatamente al ocupante de ésta; el que derriba es responsable del daño, al haber contribuido directamente con ello.

Artículo 269. Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan dos contiguas.

Artículo 270. Reglas para la nueva construcción de paredes medianeras:

a. Las paredes medianeras generalmente se hacen de 0,60, 0,67 a 0,75 m de bloque o ladrillo, disminuyendo después de 0,05 a 0,075 m este grueso a cada lado, según la altura de la edificación y convenio de los ocupantes; la pared se continúa sobre su centro, disminuyendo de grueso y con los mismos materiales.
b. Las paredes medianeras se construyen de las alturas necesarias, siendo su grueso de 0,20 m si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón y de 0,30 m si es de mampostería o ladrillos; la pared continúa sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a que pertenezca, cumpliendo las normas sismo-resistentes para albañilería.

Artículo 271. En las nuevas construcciones se permite la medianería, y luego sobre ellas contiguas, las que se atienen a las mismas condicionales para las primeras.

Artículo 272. Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo; en este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

a. Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorba a la nueva edificación.
b. Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 273. Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición restituye los daños.

De las obligaciones que impone la medianería.

Artículo 274. En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

a. Cuando una pared es sólo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
b. Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
c. Cuando una pared es medianera sólo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta, pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
d. La regla anterior es aplicable sólo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso éste corre exclusivamente con los gastos.

Artículo 275. Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, tienen presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijan el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 276. La reparación o reconstrucción de una pared medianera se hace a expensas de los partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la

obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 277. Toda pared medianera se reconstruye siempre como estaba antes, a menos que tenga menor grueso que el reglamentario.

Artículo 278. Cuando algún propietario construya la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas son:

a. Si la medianería existente está en buen estado, el que quiera reconstruirla toma de su terreno la parte necesaria para el aumento del grueso, satisface todos los gastos de construcción e indemniza, además, todos los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.
b. Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados contribuyen proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponda para hacer la obra con el mismo material con que se encuentra construida, siendo de cuenta del ocupante que desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 279. Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone cornisas, adornos, etc. que los otros ocupantes tuviesen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruya por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 280. Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 281. Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra nueva sin indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 282. El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 283. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, debe demolerse; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 284. Toda pared medianera tiene que repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez:

a. Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
b. Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.
c. Cuando el caballete de los muros esté estropeado, si es pared de cerramiento.
d. Cuando esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 285. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 286. Un vecino adquiere la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a este la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos que proporcionalmente corresponden a la parte de pared cuya medianería adquiere, atendiendo al estado actual de dicha pared.

Artículo 287. Aunque al construirse una medianería el que le da mayor altura satisface en cada reconstrucción de ella una nueva indemnización, el que adquiera la medianería, la de mayor elevación, solo tiene que satisfacer la parte proporcional de la última indemnización, y gastos de reconstrucción y accesorios.

Artículo 288. Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianera, renunciando al derecho de propiedad de la misma, pero esta renuncia no es admisible, cuando queda cargando sobre la medianera un edificio suyo, aún en el caso de que lo abandonase.

Artículo 289. El propietario que renuncia a la propiedad de la pared medianera lo hace a todo lo que la compone; pero vuelve a

adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y de materiales, cuando después de hecho el abandono se arruina la pared medianera y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 290. El que abandonó su derecho a medianería la adquiere de nuevo pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y terreno sobre el que se funda.

Artículo 291. Del mismo modo el vecino que adquiera la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera, puede hacerlo, pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 292. Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo es, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo su costo y gastos accesorios.

Artículo 293. Si la pared cuya medianería se adquiere, se encuentra en mal estado, y soporta la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios el reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que adquiere la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado al abono de una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 294. Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya lo era, y la nuevamente adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de ese gasto, abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios; desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruye a su cuenta y abona la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 295. El que abandona el derecho a la medianería en el caso previsto en el artículo anterior, vuelve a adquirirlo, abonando la parte proporcional de su valor actual, la de los gastos accesorios y reintegrando la

indemnización que primero recibió.

Artículo 296. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costean por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería en proporción al derecho de cada uno; sin embargo, todo ocupante puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

Artículo 297. Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, puede igualmente renunciar a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 298. El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 299. Todo propietario levanta una pared medianera, haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales; son igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado más de lo que estaba y la indemnización de los mayores gastos que sean necesarios hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Artículo 300. Si la pared medianera no resiste la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla reconstruye la medianería a sus expensas y si para ello fuese necesario darle mayor espesor, debe dárselo de su propio suelo.

Artículo 301. Los demás propietarios que no hayan contribuido a darle mayor elevación o profundidad a la pared, pueden, sin embargo, adquirir los derechos de medianería sobre ella, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la

mitad del valor del terreno sobre el que se ha dado mayor espesor.

Artículo 302. Todo cuanto queda expresado sobre la adquisición y mayor elevación de las medianerías, se extiende al caso de darle a estas mayores profundidades, sin más diferencia que la no satisfacción de la indemnización por el recargo, porque no lo hay.

Artículo 303. Se permite la eliminación de la medianería, tanto en el interior como exterior de la vivienda en zonas, sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 304. Se permite la eliminación de la medianería en sectores o áreas caracterizados por la misma, solo en el interior de la vivienda, separándose como mínimo 0.10 m por norma sísmica, manteniendo la medianería en la fachada principal.

Artículo 305. Se permite la contigüidad o medianería en los casos en que las dimensiones de las parcelas o características del lugar no permitan el cumplimiento de lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

Mobiliario urbano.

Artículo 306. Para la colocación del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 307. Se permite el diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, previa selección y aprobación por las instancias correspondientes de las áreas donde se ubiquen.

Paradas de ómnibus.

Artículo 308. Las paradas de ómnibus se dotan con bancos y elementos de protección ante causas atmosféricas (asoleamiento y lluvias).

Artículo 309. El diseño de las paradas de ómnibus cumple con la NC de accesibilidad al medio físico, así como la seguridad estructural requerida ante eventos sísmicos.

Cabinas telefónicas.

Artículo 310. La colocación de cabinas telefónicas no interfiere la circulación peatonal, ni la visibilidad vial.

Artículo 311. La colocación de cabinas telefónicas adosadas a muros o colocadas en aceras dejan libre 1,00 m como mínimo que permita la circulación peatonal; se ubican a una distancia de la esquina igual o mayor de 2,00 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas.

Artículo 312. Para la garantía de una adecuada accesibilidad tienen 1,50 m de altura, ajustada a la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 313. No se permite la colocación de teléfonos públicos contiguos a entradas principales a inmuebles y en partes de fachadas donde existan elementos decorativos.

Bancos.

Artículo 314. Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y son fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 315. La ubicación de bancos se realiza teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

Luminarias.

Artículo 316. Se mantienen los elementos existentes en el sistema de alumbrado público (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.); los que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, tienen una altura mínima de 2,20 m para las peatonales y 4,50m para las vehiculares, lo que garantiza el confort lumínico-ambiental del área donde se ubiquen.

Artículo 317. Para los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público se utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, compatibles con el contexto y resistentes al

intemperismo y al vandalismo.

Artículo 318. Se iluminan de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de sombras y se refuerza la iluminación en pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 319. Los fustes de las luminarias se colocan sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Cestos de basura.

Artículo 320. Los cestos de basura se ubican en áreas de circulación y concentración de personas, no obstaculizando el paso de peatones.

Artículo 321. La fijación de los cestos de basura se realiza de manera estable y segura, en el suelo o adosada en muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Gráfica urbana.

Artículo 322. La colocación de gráficas urbanas requiere de la aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), previa consulta con el Consejo Asesor para el Desarrollo de la Escultura Monumentaria (CODEMA) y de la Comisión Provincial de Monumentos, en este último caso si se trata de áreas o inmuebles con valor patrimonial, para lo cual se presenta la documentación establecida.

Artículo 323. La fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, se realizaran de forma tal que no dañe la superficie de las mismas cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 324. La construcción de kioscos, adornos, etc. para actos, fiestas, eventos deportivos, entre otras actividades, se realizará con la debida autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física(DMPF), para lo que deben presentarse planos de ubicación y construcción y en caso de aprobarse la misma, el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo retirarse por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

Artículo 325. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen, retiran los adornos, telas, carteles, etc.,

dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 326. El rotulado y señalización de calles y plazas, se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 327. Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, son regidos por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) para cada una de las zonas de regulación establecidas.

Artículo 328. La colocación en las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, de elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos se realizará con la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien; en ningún caso esta ornamentación conlleva el daño o deterioro de los inmuebles y se retira por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó, según el Artículo 68 del Decreto Ley # 55 “Reglamento para la ejecución de la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 329. Se permite la colocación de señalizaciones en las edificaciones de servicios, administrativas y actividades por cuenta propia.

Artículo 330. Se admite la colocación de dos carteles de identificación de instalaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 331. La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas es tal que

no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.

Artículo 332. La identificación de los espacios públicos es mediante placas con iluminación suficiente para que se sean adecuadamente visibles.

Artículo 333. Se utiliza en la señalización, anuncios, carteles y vallas, colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 334. La señalizaciones, anuncios, carteles y vallas, con exceso de información escrita, que esté desactualizado, carente de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono serán retirados.

Artículo 335. La recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, se realiza previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 336. Se permite la recuperación de los hitos o tótem de las esquinas, donde existan dimensiones apropiadas de las aceras y no constituyan barreras al peatón, los que consisten en elementos de hormigón o terrazo en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las vías en los cuatro lados a relieve.

Artículo 337. La ubicación de los carteles que promocionan las nuevas formas de gestión no estatal, sin que hayan estado sujetos a la revisión y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), previa presentación de la solicitud con la proposición de ubicación del cartel y el diseño con las características técnicas del mismo no procederán.

Artículo 338. La colocación de elementos de mobiliario urbano permanente en la zona costera es excepcional, esto solo es posible cuando está asociado a la señalización y documentación de la misma y esté debidamente autorizado por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) previa consulta con la Delegación del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medioambiente (CITMA).

Otros elementos de Mobiliario Urbano.

Artículo 339. La colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (cadenas, delimitadores

vehiculares etc.), no puede obstaculizar el acceso de unidades de emergencias como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales y tiene que considerar las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

Aspectos técnico–constructivos.

Artículo 340. Las acciones constructivas ya sean urbanísticas o arquitectónicas se establecen en dependencia de las características de cada una de las zonas de regulación.

Artículo 341. Las Intervenciones Arquitectónicas en viviendas ubicadas en barrios precarios a erradicar serán aprobadas excepcionalmente por la DMPF.

Artículo 342. Las acciones constructivas que lleven consigo cambio de tipología, en viviendas ubicadas en barrios precarios a reordenar y zonas vulnerables o de riesgos, hasta tanto no se tenga aprobado el estudio definitivo (Plan Parcial).no podrán ejecutarse

Materiales de Construcción.

Artículo 343. La construcción de viviendas y otras edificaciones con materiales monolíticos o de duración.

Artículo 344. En nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta se realizará con previo análisis.

Artículo 345. Se incorporan al tratamiento de las fachadas materiales resistentes al intemperismo, que posibiliten alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

División y Unificación de Viviendas.

Artículo 346. Se aprueba la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 347. No se permite la unificación y división de viviendas en ciudadelas, edificios multifamiliares, edificaciones declaradas total o parcialmente inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las edificaciones colindantes y en edificaciones que tienen valores arquitectónicos de interés a preservar.

Artículo 348. No se autoriza el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 349. Para que una división sea aprobada es necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, que posean accesos separados y bien delimitados desde las vías, independencia en las redes hidro-sanitarias y eléctricas, claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, siempre que cumplan las Regulaciones Urbanísticas Específicas para la zona, así como estar bien definidas las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) comunes a las viviendas producto de esa división, los que tienen que considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción o Autorización, según sea el caso.

Artículo 350. La división o unificación de viviendas se realizarán cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25 m, salvo facilidades excepcionales propias.

Artículo 351. La división o unificación de edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II se realizarán con la aprobación de patrimonio., salvo los casos en que se recupera la integridad del inmueble original, tampoco en los edificios multifamiliares.

Artículo 352. La división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes no podrán realizarse, durante el término de dicha inhabitabilidad.

Escaleras.

Artículo 353. Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta.

Artículo 354. En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras es obligatoriamente por el interior del inmueble.

Artículo 355. En el caso de las nuevas

construcciones en planta alta y divisiones, se permite la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal cuando el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deja un 50 % del área original del portal.

Artículo 356. En el caso de la construcción de escaleras en áreas de jardín, solo se permite en los casos que tenga más de 4 m de profundidad si la condición de jardín se mantiene, siempre que ofrezcan transparencia, se usen materiales y diseños adecuados y no interrumpan el libre acceso a la planta baja.

Artículo 357. En los casos que existan medio portal saliente, la construcción de la escalera se hace en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 358. Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera debe construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 359. Para el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones:

a. Se construye la escalera en pasillos laterales y de fondo, siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo de circulación libre entre esta y el límite de propiedad.
b. Cuando no sea posible su construcción en ninguno de los casos anteriormente regulados, es obligatoria hacia el interior del inmueble.
c. En todos los casos se desarrolla en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela exista un ancho igual o mayor a 2.00 m.

Artículo 360. La escalera a construir en todos los casos es del tipo ornamental decorativa y con la mayor transparencia estructural posible.

Artículo 361. La construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes se podrán realizar, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 362. Las escaleras de acceso principal que se construya, tanto interior como exterior, cumplen en su diseño con los siguientes requisitos:

a. Un ancho mínimo de 0,90 m para las nuevas, en aquellas escaleras interiores que han sido construidas con la edificación original se permite un ancho mínimo de 0,80 m cuando están confinadas por muros a ambos lados y de 0,75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.
b. En ambos casos, la dimensión de la huella es entre 0,25 m y 0,28 m, y la contrahuella entre 0,16 m y 0,18 m.
c. Todas las escaleras están protegidas con barandas a una altura de 0,90 m como mínimo medida a partir del borde anterior de la huella, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deben estar fuertemente afianzadas.
d. La altura de la contrahuella se mantiene igual en todo el desarrollo de la escalera.
e. El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella es igual o inferior a 0,03 m.
f. Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2,00 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas, hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
g. Todos los escalones o huellas son de ancho constante.
h. Cumplen también con todo lo establecido en las Normas Cubanas vigentes al respecto.

Artículo 363. Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras pueden ser hormigón, piedra, metal o una combinación de estos; el uso de la madera es permitido solo para interiores y excepcionalmente en exteriores dependiendo del tipo de madera y tratamiento que se le dé a la misma.

Artículo 364. Se permite la construcción de escaleras de caracol metálicas en exteriores, de manera excepcional, previa presentación de un proyecto de la misma a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Patios y patinejos.

Artículo 365. En las nuevas construcciones de viviendas aisladas se deja un área de 2.00 m de profundidad como mínimo para patio, tanto en parcelas insertadas dentro de la urbanización actual como en áreas de nuevo

desarrollo, debidamente delimitado.

Artículo 366. No se permite la ubicación de los patios de servicios hacia las fachadas principales, de no haber otra solución es obligatorio su enmascaramiento con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada, presentando la solución propuesta a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) para su aprobación.

Artículo 367. Los cambios en las dimensiones de los patinejos y para la nueva construcción se establece una superficie mínima de 2.00 m^2.

Artículo 368. Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

Artículo 369. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 370. En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, ubicados en azoteas, tienen que enmascararse con elementos que se integren al diseño de las fachadas; de ubicarse hacia el fondo de la vivienda pueden sobresalir 1.50 m de altura máxima sobre el nivel de cubierta, incluyéndose en esta altura la dimensión del tanque.

Artículo 371. Se permite la construcción de fosas siempre que sea dentro de los límites de propiedad de la instalación y que cuente con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Demoliciones.

Artículo 372. No se permite vertimiento de escombros procedentes de las demoliciones hacia la vía pública, que ocupen total o parcialmente las mismas.

Artículo 373. No se realiza una demolición sin que la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) fije la zona de la vía pública que considere peligrosa al público e indique al constructor, propietario o

inversionista, cuando haga la solicitud, la colocación al frente de una valla protectora, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito.

Artículo 374. Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 375. A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75% de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 376. Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 377. Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimiento de la fachada presente malas condiciones de resistencia.

Artículo 378. Se ordenará por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 379. El acopio de materiales en la vía pública, solamente se puede hacer durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

Artículo 380. En el proceso de derribo parcial o total de un edificio, no se puede afectar a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación, para lo que se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias y se acatan las restricciones que aparecen a continuación:

a. Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requieren para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.
b. No se pueden demoler paredes medianeras sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
c. Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, no se arrojan directamente a la vía pública, se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
d. El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y tienen que ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

Mezzanines.

Artículo 381. La construcción de Mezzanines se realiza siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta donde se localiza, retirado al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada o la primera de no existir portal y con un puntal libre de 2,60 m como mínimo.

Barbacoas.

Artículo 382. La construcción de barbacoas se realiza siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a la misma y se cumplan las siguientes consideraciones:

a. Se localizan a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinándose fundamentalmente a dormitorios.
b. Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, que reduzcan las cargas excesivas sobre la edificación existente.
c. La altura o puntal libre de los niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.
d. Cuentan con ventilación e iluminación natural adecuadas.

e. Cumplen con los requerimientos técnicos de sismicidad.

Paleta de color.

Artículo 383. Los propietarios y administradores son los responsables de las fachadas de los edificios que ocupan, las que tienen que mantener limpias y en un estado adecuado, que no ofrezca peligro, cumpliendo el término que se fije por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 384. Los elementos o enchapes que propicien textura en los muros o cercas perimetrales no pueden pintarse y su colocación está condicionada a una evaluación y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

Artículo 385. La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro se realiza después de proceder a su reparación.

Artículo 386. En las edificaciones multifamiliares u otras similares la aplicación de pintura en una o varias secciones de manera independiente, tanto en lo correspondiente a los muros, carpintería y herrería.

Artículo 387. La pintura mural se puede realizar en el exterior de un edificio previa solicitud y autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), la que tiene que ir acompañada de un boceto en colores de la obra.

Barreras urbanas y arquitectónicas.

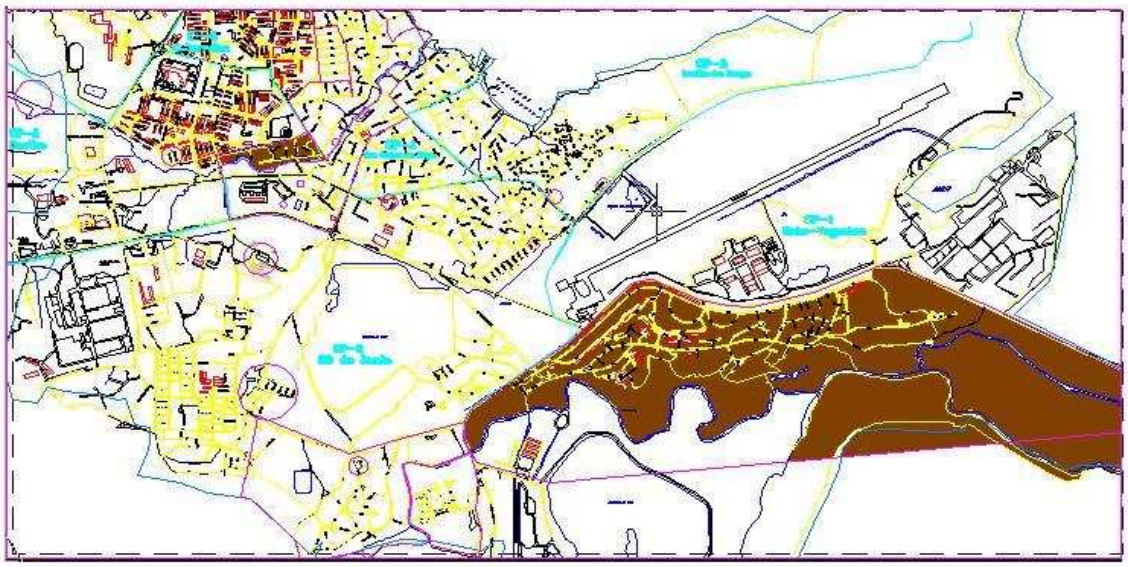
Artículo 388. Se establece el uso de rampas de acceso tanto en la vía pública como en las instalaciones de servicio a la población, para evitar la exclusión social, siempre que se cumpla la Norma Cubana vigente para la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 389.

CAPÍTULO 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENAMIENTO URBANO.

Zona de alto Valor:

Se encuentra conformada por 2 repartos principales Aserrío y parte de Rolando Monterrey con un valor patrimonial.



Caracterización General:

La zona con alto valor patrimonial está determinada por el primer Reparto que hubo en nuestro Municipio, donde existió la primera fuente de empleo en el año 1938 se crea la compañía "Madera de Moa" a ese efecto se iniciaron una serie de trabajos para preparar la construcción de un Aserrío es así que desde entonces este Reparto toma este nombre. Siendo así una de las vías más importantes de la ciudad por sus grandes valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos. Esta zona se caracteriza por tener en parte el predominio de actividades comerciales y de servicios

También dentro de esta zona tenemos las Calles 3ra, 9na, del **Reparto Rolando Monterrey** que por ser estas viviendas las primeras construidas por los americanos cuando la (Compañía Sherry) hoy en la actualidad Empresa Moa Nickel.SA. y considerado así como viviendas de alto valor patrimonial, su trazado vial, la conformación de sus manzanas(concentradas),la disposición de sus parcelas, la alineación de sus edificaciones, la atura y sus puntales definen su tipología urbanística como arquitectónicas como tipo I.

Delimitación:

Se encuentra ubicado al Este de la ciudad, limita al Norte con el Océano Atlántico, al Este con el Consejo Popular Punta Gorda y Fábrica Che Guevara al Sur con explotación minera y Presa Nuevo Mundo y al Oeste con el Consejo Popular 26 de Junio.

Régimen de uso:

El PGOU define la zona de alto valor patrimonial como residencial, centro de comercio, servicios y otras actividades. Para la misma se prevén acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva

construcción en aras de preservar sus valores históricos y arquitectónicos.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 390. Se respetará la imagen y la estructura urbana sobre la base de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 391. Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento.

Artículo 392. Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería.

Artículo 393. Los casos de unificación y división de viviendas se analizan y se autorizan siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas.

Artículo 394. La rehabilitación de instalaciones en el Reparto Rolando Monterrey se autorizaran con los mismos materiales de su construcción inicial con previa consulta a la Comisión de Patrimonio.

Artículo 395. En la Avenida Demetrio Presilla la separación entre el eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones será la predominante.

Artículo 396. Solo se admite la construcción de nuevas instalaciones previstas en proyecto.

Artículo 397. Las reconstrucciones, las remodelaciones y nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 398. Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Artículo 399. Las modificaciones o incorporaciones de gráfica urbana y elementos del mobiliario urbano como bancos, canteros, luminarias, elementos de señalización y rotulación, cabinas telefónicas, kioscos, estanquillos para la venta de periódicos, deberán diseñarse con las características en correspondencia del Reparto.

Caracterización General:

El Aserrío con una población de 713 habitantes y un total de 214 viviendas

para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv Localizado al sur de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda uniplanta en buen estado. Presenta buen trazado vial en regular estado, existen redes de acueducto y alcantarillado. Lo bordea el arroyo María. Es patrimonio. En el se encuentra el museo de la ciudad.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Artículo 400. Cualquier cambio o modificación en el reparto debe ser consultada con la comisión de patrimonio.

Artículo 401. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 402. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 403. La Calle Mariana Grajales tiene tratamiento de principal.

Artículo 404. El cercado en la calle Mariana Grajales es 1.20 en el frente de viviendas e instalaciones.

Artículo 405. Para nuevas construcciones en ambos laterales del arroyo María se respetará una franja de protección de 15.0m.

Artículo 406. En el reparto Aserrío se permite la construcción y reconstrucción de viviendas en 2^{das} y 3^{ras} plantas; mientras estas no estén contempladas en el registro de patrimonio municipal.

Artículo 407. La altura para nuevas edificaciones o reposiciones estará en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato y nunca por debajo de 5.0 metros en fachadas con visuales desde la vía pública, debiendo responder la carpintería a este requerimiento.

Artículo 408. Las reconstrucciones, las remodelaciones y nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Zona Residencial Precaria

La zona residencial precaria se encuentra conformada por 4 zonas principales: Pedro Soto Alba, Cabaña, El Pesquero y Veguita.

Caracterización General:

La Veguita se encuentra ubicado al Sur de la ciudad, es una zona que se caracteriza por el alto grado de contaminación al que se encuentra sometido. Por su cercanía a la Fábrica de Níquel Pedro Soto Alba, cuenta con 942 habitantes y 277 viviendas, predominan las viviendas uniplantas tipo III y VI y caminos en mal estado. Este asentamiento tiene fuertes limitaciones para su crecimiento, pues se encuentra ubicado sobre yacimientos minerales, además funciona como núcleo satélite de la ciudad de Moa al no contar con una base económica y fuente de empleo propia que sustente su población por lo que está siendo reubicada en el reparto Miraflores y Armando Mestre.

Régimen de uso:

El Plan General del Municipio definió erradicar el sector de La Veguita a través de su reubicación hacia otras zonas de la ciudad y en su lugar desarrollar la actividad niquelífera del Municipio.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 408. Para la reconstrucción y ampliación se debe dejar una faja de 15.00m a ambos lados del arroyo Río Cabaña.

Artículo 409. La construcción de nuevas viviendas o instalaciones se realizaran en zonas residenciales.

Artículo 410. Para la reconstrucción de las viviendas e instalaciones existentes se utilizarán materiales no duraderos.

Caracterización General:

La zona precaria donde se encuentra enclavado el Reparto **Pedro Soto Alba** localizado al sureste de la ciudad, cuenta con 327 habitantes y 103 Viviendas, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda en regular estado. Presenta trazado vial en regular estado, no existen redes de acueducto ni alcantarillado, (se sirven de la conductora que tenía el almacén), solo los servicios básicos. Existen áreas libres y fincas cultivadas. Lo atraviesa el río cabaña. Está propuesto a reubicar por recibir gases que emana la fábrica pedro Soto Alba, Por las características que posee el reparto está limitado su crecimiento habitacional por inundaciones.

Régimen de uso:

El Plan General define la reubicación hacia otro reparto del municipio.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 411. En áreas libres existentes en el

reparto serán de reserva como espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 412. La reconstrucción de viviendas no será ejecutada con materiales duraderos.

Artículo 413. Las construcciones a ejecutarse deberán estar separadas a 15m del río cabaña.

Artículo 414. La construcción de nuevas viviendas o instalaciones se realizarán en zonas residenciales.

Artículo 415.

Caracterización General:

Cabaña cuenta con una población de 528 habitantes y un total de 183 viviendas para un índice de habitabilidad de 2.9 hab/viv Localizado al sur de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda en estado mal y regular. La red vial está determinada por caminos. Está servido en mínimo por ciento por la red de acueducto y no existe el alcantarillado. Cuenta con servicios de bodega. Es bordeado por el río cabaña. Es un reparto propuesto para su reubicación.

Régimen de uso:

Por las potencialidades que presenta esta zona por estar enclavada en ella un gran porciento de Níquel, el PGOU propone realizar la actividad minera y luego ser rehabilitada el área.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 416. El Plan General plantea la reubicación de este barrio.

Artículo 417. Las áreas libres serán destinadas a áreas verdes.

Artículo 418. Solo se permiten reparaciones o reconstrucción con materiales no duraderos de instalaciones o viviendas.

Artículo 419. Para la reconstrucción de cualquier instalación se debe respetar una faja de 15.00 m a ambos lados del Río Cabaña.

Caracterización General:

El Pesquero nombre que le dieron sus propios pobladores por dedicarse la mayoría a la Pesca y ubicarse en la franja costera del Municipio. Cuenta con una población de 1685 habitantes para un total de 400 viviendas. Localizado al Noroeste

de la ciudad, limitando al Norte con el Océano Atlántico ,al Sur con Reparto Coloradas Viejas, al Este con Reparto La playa y al Oeste con Calle Ángel Romero Vidiaux. El reparto lo

conforman viviendas uniplantas de tipo II en regular y muy mal estado constructivo, lo que por su fase el acueducto les llega mediante tuberías improvisadas por ellos mismos y no presenta alcantarillado.

Régimen de uso:

El Plan General de la ciudad definió erradicar esta zona costera a través de reubicaciones, hacia otra zona de la ciudad y en su lugar desarrollar áreas verdes o forestales para mitigar los daños e impactos negativos mediante inundaciones o penetraciones del mar.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 420. Se admitirán acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean utilizados materiales similares a los existentes.

Artículo 421. La construcción, reconstrucción, división y la remodelación de viviendas seran con materiales ligeros..

Artículo 422. Las disposiciones finales de los desechos sólidos y líquidos no se vierte al mar.

Artículo 423. No se construye fosas dentro del límite costero.

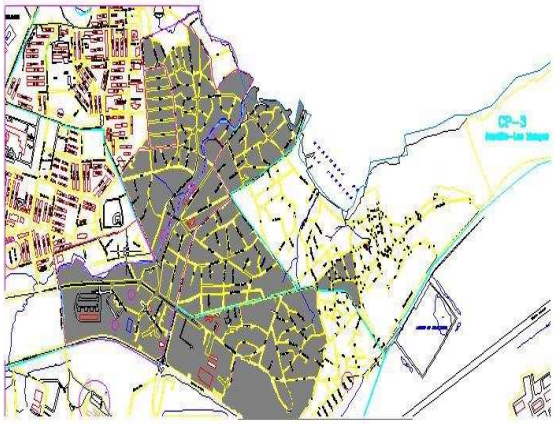
Artículo 424. Los procesos industriales se realizaran fuera de la franja costera

Artículo 425. El uso de la zona costera será para pasear, permanecer, bañarse, pescar, navegar, varar y otros semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo.

Artículo 426. No se crea nuevas áreas residenciales en la zona costera.

Zona Residencial Intermedia.

La zona residencial intermedia se encuentra integrada por: Las Coloradas, Vista Alegre, Moa Centro, Pueblo Nuevo, La Playa, Los Mangos y 26 de Junio.



Caracterización General

Vista Alegre, Moa Centro, Pueblo Nuevo y La Playa son zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales (cuadrículas) ocupadas por viviendas individuales, pareadas o aisladas con 1 o 2 plantas de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u Hormigón armado) y II (paredes de mampostería y cubierta de tejas de barro, metálicas o de fibrocemento). En algunas zonas las tipologías anteriores se ven mezcladas con Edificios Multifamiliares aislados o en pequeños grupos construidos con materiales tradicionales o con sistemas de prefabricados. Las fachadas se presentan generalmente orientadas a

las vías, existen zonas donde el puntal promedio es de 2.40m hasta 3.0m, escaleras interiores y laterales. Cuenta con instalaciones de servicios y parcialmente por alcantarillado y regular estado el razado vial.

Caracterización General

La zona residencial **Los Mangos** es una zona urbanizada mediante parcelas ortogonales donde predomina la vivienda individual medianera. Se encuentra ocupado por viviendas en bueno, regular y mal estado técnico. Cuenta con instalaciones de servicios y educativos. La trama vial es organizada con secciones estrechas de un sentido predominando las de regular estado. Se encuentra servido completamente por la red de acueducto y parcialmente por la red de alcantarillado de la ciudad (no tenemos en una parte de los mangos).

Delimitación Los Mangos.

Se encuentra ubicado al Este de la ciudad limita al Norte con el Océano Atlántico al Este con el Consejo Popular 26 de Junio y Rolo Monterrey al Sur con Moa Centro y 26 de Junio y al oeste con el Consejo Popular Moa Centro.

Régimen de uso:

El Plan Director Plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Artículo 427. Solo se permiten líneas de fachadas predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 428. La construcción no se realiza hasta el límite de la acera.

Caracterización General

La zona residencial **Coloradas** es una zona urbanizada mediante parcelas ortogonales donde predomina la vivienda individual medianera de 1 y 2 plantas con puntales predominante de 2.40m hasta 3.0m de tipología constructiva I(paredes de mampostería y cubiertas de hormigón)tipología II (paredes de mampostería y cubierta de fibrocemento, zinc), cuenta con instalaciones educacionales como Seminternado, Escuela primaria, secundaria básica, circulo infantil. De servicios bodegas, consultorio médico, talleres de servicios, policlínico, filial de ciencias médicas. La trama vial es organizada con secciones estrechas de uno y doble sentido predominando las de mal estado. Se encuentra servido completamente por la red de acueducto y parcialmente por la red de alcantarillado de la ciudad. Es atravesado por la avenida Simón Bolívar.

Delimitación Las Coloradas

Se encuentra ubicado al oeste de la ciudad limita al Norte con el Océano atlántico al Este con el Consejo Popular Moa Centro al Sur con el Reparto Caribe y al Oeste con el Consejo Popular Miraflores.

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante las acciones de construcción y reconstrucción.

Artículo 429. Se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 430. Solo se permiten líneas de fachada

iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 431. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 432. En la Avenida Simón Bolívar la separación entre eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones será la predominante

Caracterización General

La zona residencial **26 de Junio** zona urbanizada mediante parcelas irregulares de dimensiones variables donde predomina la vivienda individual medianera de 1 y 2 plantas con puntal predominante de 2.40m hasta 3.0m. Localizado al Noreste de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda regular y buena. El trazado vial en regular estado, desorganizado, cuenta con la red de acueducto, no existe alcantarillado y está deficitario de servicios. No existen áreas libres para nuevas construcciones. Se observa gran hacinamiento por la presencia de viviendas en el interior de las manzanas.

Delimitación 26 de Junio.

Se encuentra ubicado al Este de la ciudad limita al Norte con el Consejo Popular Los mangos al Este con el Consejo Popular Rolo Monterrey al Sur con explotación minera instalaciones de la minería, y al Oeste con el Consejo Popular Moa Centro.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Artículo 433. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 434. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

Artículo 435. La líneas de fachada seran iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 436. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Régimen de uso:

Para las zonas de **Vista Alegre, Moa Centro, Pueblo Nuevo y La Playa** el PGOU establece la permanencia de la función residencial como uso predominante. Como acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo a su localización y características específicas permite la conservación, rehabilitación, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y el completamiento de nuevos servicios, parques y áreas verdes.

Reparto La Playa

Caracterización general:
Cuenta con una población de 1774 y un total de 526 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.4 hab/viv Localizado al Noreste de la ciudad. El estado constructivo de las viviendas es generalmente bueno. Al Norte de la Calle I se observa gran hacinamiento por la presencia de viviendas en el interior de las manzanas. Como servicios vinculados al hábitat aparecen: secundaria básica, bodegas, consultorios médicos. Se encuentra servido por las redes de acueducto y parcialmente por alcantarillado. Las vías presentan secciones anchas de doble sentido y gran parte se encuentran en regular estado.

Delimitación:

Partiendo del puente de la funeraria en la calle Nguyen Van troy se toma rumbo Noreste por todo el arroyo Los Loros hasta la costa cambia el rumbo al sureste bordeando la costa hasta llegar a la prolongación de calle segunda de los mangos y con rumbo sur continúa por esta calle hasta llegar a la intercepción con calle quinta, cambia el rumbo al suroeste por toda calle quinta hasta la intercepción con avenida Lenin toma dirección Oeste por dicha avenida hasta donde intercepta la calle Nguyen Van Troy, cambia el rumbo al noreste por esta calle hasta llegar al puente de la funeraria(punto de partida)

Régimen de uso.

El Plan Director de la Ciudad define mantener el uso residencial de la zona mediante la construcción, mantenimiento, ampliación y reconstrucción de los existentes.

Artículo 437. Se admite la construcción y reconstrucción con materiales duraderos.

Artículo 438. Solo se admite la construcción de instalaciones compatibles con el uso residencial.

Artículo 439. Para la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier instalación se debe una faja de 15.00 m a ambos lados del arroyo María que bordea el reparto.

Artículo 440. Las construcciones deben mantener la línea de fachada igual a la predominante

Artículo 441. En las instalaciones que se encuentran a menos de 100.0 m del mar sólo se autoriza su reparación o mantenimiento con materiales no duraderos.

Artículo 442. En calle I y Fito Maceo está limitado el crecimiento poblacional.

Reparto Vista Alegre

Caracterización general:
Con una población de 942 habitantes y un total de 280 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv. Localizado al este de la ciudad, tiene predominio de la vivienda biplanta buena. Presenta buen trazado vial en regular estado, existe la red de acueducto y alcantarillado. Es bordeado por la avenida Simón Bolívar. No existen áreas libres para nuevas construcciones.

Delimitación:

A partir del punto de interceptación de la calle perimetral con calle séptima toman por esta con rumbo Este hasta la interceptación de calle 10, continúa con rumbo Sur por calle 10 hasta la intercepción con calle primera seguir con rumbo Suroeste hasta la intersección con la calle perimetral; Tomando por esta con rumbo Norte hasta el punto de partida.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y la ampliación a terceros niveles.

Artículo 443. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 444. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Reparto Moa Centro

Delimitación:

Artículo 325: Cuenta con una población de 640 habitantes y un total de 226 viviendas para un índice de habitabilidad de 2.8 hab/viv y con Localizado en el centro físico de la Ciudad, ocupando un área de 0.61 km^2, donde se interrelacionan la tipología urbanística 1 y 3 y arquitectónica III y V (Se expresa gráficamente)

Caracterización general:

Artículo 326: predominan viviendas uniplantas y biplantas en buen estado. Cuenta con instalaciones educacionales como seminternado, escuela primaria, circulo infantil Hospital. De servicios, consultorio médico, panadería. La trama vial es organizada con secciones anchas de uno y doble sentido predominando las de regular estado. Se encuentra servido completamente por la red de acueducto y parcialmente por la red de alcantarillado de la ciudad.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante las acciones de construcción, reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Artículo 445. Se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 446. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 447. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 448. En la Avenida Lenin la separación entre eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones será la predominante.

Artículo 449. La construcción de nuevas obras se realizará con materiales duraderos.

Artículo 450. Se admite la construcción de viviendas de más de dos niveles en áreas libres o la construcción un edificio de viviendas o servicio.

Reparto Pueblo Nuevo

Caracterización general:

Con una población de 3193 habitantes y un total de 962 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv. Localizado al Noreste de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda buena. La red vial se encuentra en mal estado sin asfaltar, está servido por la red de acueducto y parcialmente alcantarillado. Las áreas libres son escasas.

Delimitación:

Partiendo de la intercepción de calle refugio con la c continúa por esta última con rumbo noreste hasta la intercepción con la Nguyen Van Troy, continúa con rumbo sureste por esta calle hasta la intercepción con la avenida Lenin cambia el rumbo al Suroeste por dicha avenida hasta la intercepción con la calle José martí, siguiendo por esta con rumbo Noreste hasta la intercepción con la calle Refugio (punto de partida).

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Artículo 451. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 452. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

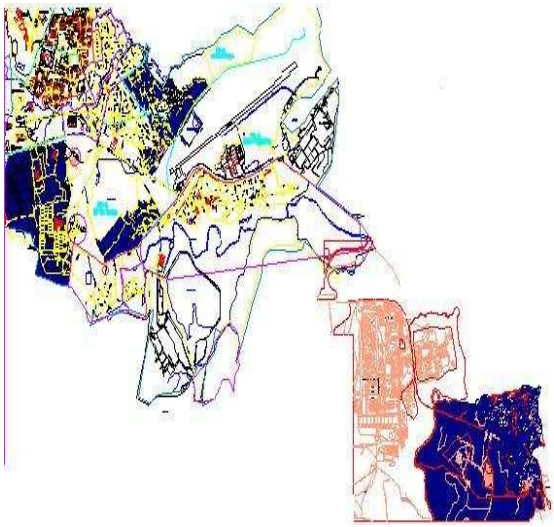
Artículo 453. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 454. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 455. En la Avenida Lenin la separación entre eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones será la predominante.

Zona Residencial Periférica.

La zona residencial periférica se encuentra conformada por 7 repartos principales: Armando Mestre, 5 de Diciembre, Orestes Acosta, Joselillo, Brisas del Mar, La Laguna y Punta Gorda.



Caracterización general:

Zonas parcialmente urbanizadas con trazado vial irregular, y viviendas medianeras, pareadas o aisladas, de 1 planta o biplantas, de tipología constructiva I (paredes de bloques, cubierta de placa u hormigón armado) y II (paredes de bloques y cubierta ligeras de tejas de fibrocemento, metálicas etc.)Poseen áreas libres con predominio de la tenencia privada. Poseen servicio de abasto de agua, electricidad, telecomunicaciones etc.

Caracterización general de Armando Mestre:

Con una población de 4246 habitantes y un total de 1300 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv. Localizado al sur de la ciudad. Predominan las viviendas uniplantas en buen estado .La trama vial es organizada regular contando con pocas vías asfaltadas. Se encuentra servido por acueducto y parcialmente por alcantarillado. Está deficitario de servicios vinculados al hábitat y secundarios para la cantidad de población. Se cuenta con áreas libres para el crecimiento poblacional

Delimitaciones Armando Mestre:

Partiendo del punto de unión de la carretera Moa-Sagua con la Avenida primero de mayo toma rumbo este por dicha avenida hasta el punto de intercepción con la avenida nueva de Rolo Monterrey , con rumbo sur cruza la calle y continua con este mismo rumbo por todo el talud del depósito de cola continúa con rumbo sur en línea recta hasta la carretera que lleva de Rolo a Armando Mestre, continúa por dicha carretera hasta llegar a la cerca perimetral de la Empresa de Mantenimiento Constructivo continuar por dicha cerca con rumbo Sur hasta la esquina y a partir de esta recorrer 150.0 m con esta misma dirección, hacer una inflexión al Oeste hasta la cerca perimetral de Mantenimiento Constructivo, continuar por esta con rumbo Noreste hasta la carretera que pasa por el lateral izquierdo del Combinado Mecánico del Níquel continúo por dicha carretera hasta interceptarse con la avenida Primero de mayo (punto de partida)

Régimen de uso:

El PGOU definió para esta zona mantener el uso residencial y como acción o forma de intervención y urbanística la nueva construcción, conservación, remodelación y reconstrucción, excepto en la zona 3 de Armando Mestre por encontrase dentro de la zona del cono de aproche del aeropuerto.

Regulaciones urbanísticas:

Artículo 456. Se admiten obras de mantenimiento, reconstrucción, remodelación y nuevas construcciones ampliaciones y divisiones de

viviendas y otras edificaciones.

Artículo 457. Se admite el uso de portales privados y jardines con un ancho y profundidad en correspondencia con las características de cada cuadra, haciéndose obligatorio en zonas donde estos predominen.

Artículo 458. Se admite el empleo de sistemas constructivos tradicionales y prefabricados, así como el uso de la madera elaborada y cubiertas ligeras nunca de guano yagua u otros materiales de desechos.

Artículo 459. Las reconstrucciones de viviendas u otras edificaciones provisionales ilegales y mal ubicadas urbanísticamente no se permiten..

Caracterización General de Armando Mestre:

Cuenta con una población de 4246 habitantes y un total de 1300 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.3 hab/viv. Localizado al sur de la ciudad. Predominan las viviendas uniplantas en buen estado .La trama vial es organizada regular contando con pocas vías asfaltadas. Se encuentra servido por acueducto y parcialmente por alcantarillado. Está deficitario de servicios vinculados al hábitat y secundarios para la cantidad de población. Se cuenta con áreas libres para el crecimiento poblacional.

Delimitación

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la construcción de nuevas edificaciones.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 460. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 461. Solo se admite la construcción de viviendas previstas en áreas de estudio.

Artículo 462. Se admite en las áreas libres la construcción de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 463. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 464. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 465. Las construcciones en segundo nivel en los límites del cono de aproche no se ejecutan.

Artículo 466. Fuera de los límites del cono de aproche,

las construcciones de instalaciones tendrán como mínimo dos niveles.

Caracterización General de 5 de Diciembre:

Cuenta con una población de 633 habitantes y un total de 172 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.7 hab/viv Localizado al sureste de la ciudad, tiene predominio de la vivienda uniplanta en buen estado. Presenta buen trazado vial en regular estado. Está servido por la red de acueducto y alcantarillado. Existen viviendas en construcción falta de terminación. Se encuentran las empresas como ESUNI, hotel Villa Blanca, comedor obrero y oficinas.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 467. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 468. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 469. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 470. Para la construcción de nuevas instalaciones deben respetar la faja de la presa de cola.

Caracterización general de Joselillo:

Es una zona que fue creciendo y formándose de forma instantánea e improvisada conformada por manzanas cerradas y espontáneas, Se localiza al noreste de la ciudad, es una zona baja ubicada dentro del litoral costero, por lo que se prevé la reubicación de calle 14 y final del reparto, en el que predominan las viviendas uniplantas y biplantas en buen estado. La red vial en el interior del reparto es organizada, con secciones estrechas, carece de aceras y pavimentos. Los servicios sociales resultan insuficientes para la cantidad de habitantes residentes. No presenta áreas libres para el crecimiento. Cuenta con servicios como farmacia, bodegas, médicos de la familia, unidad gastronómica.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas y la reubicación de las viviendas ubicadas en calle 14 y final del reparto; una vez reubicadas las viviendas el área será destinada a áreas verdes espacios públicos y áreas deportivas.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 471. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo

cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

Artículo 472. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 473. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 474. Las construcciones de instalaciones serán a partir de 100.00m de la costa.

Artículo 475. La reconstrucción y de instalaciones a menos de 100.00m de la costa se realizará con materiales no duraderos.

Artículo 476. La calle 14 y final del reparto serán delimitadas por crecimiento (reubicar).

Regulaciones específicas para la zona de Brisas del Mar:

Se localiza al noreste de la ciudad, con una población de 2131 habitantes y un total de 679 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.1 hab /viv .Es una zona baja cercana a la costa en el que predominan las viviendas uniplantas y biplantas en buen estado. La red vial en el interior del reparto es desorganizada, con secciones estrechas, carece de aceras y pavimentos. Los servicios sociales resultan insuficientes para la cantidad de habitantes residentes. Las áreas libres son escasas. Cuenta con servicios como, bodegas, médicos de la familia, tienda industrial. Es bordeado por la calle principal Nguyen Van Troy en mal estado constructivo.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Regulaciones específicas para Brisas del Mar:

Artículo 477. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 478. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

Artículo 479. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana.

Artículo 480. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 481. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 482. La construcción de

instalaciones se realizará separada a 100.00m de la costa.

Artículo 483. La reconstrucción de instalaciones a menos de 100.00 de la costa se realizará con materiales no duradero.

Caracterización de la zona Orestes Acosta:

Cuenta con una población de 860 habitantes y un total de 243 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.5 hab/viv Ubicado al noreste de la Ciudad, en una zona baja. Área de viviendas uniplantas y biplantas en buen estado. Está servido por la red de acueducto, la red vial existe en mal estado. Cuenta con instalaciones como escuela primaria, consultorio médico, bodega y placita.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Regulaciones específicas para la zona de Orestes Acosta:

Artículo 484. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 485. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 486. Las cercas frontales deben ser igual al límite de propiedad predominante en la vía.

Artículo 487. La construcción con materiales duraderos a menos de 15.0 m de la zanja no se ejecutarán.

Regulaciones específicas para la zona de La Laguna:

Cuenta con una población de 1489 habitantes y un total de 436 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.5 hab/viv Localizado al Noreste de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda buena. Es una zona baja. El trazado vial en regular estado, desorganizado, cuenta con la red de acueducto, no existe alcantarillado y está deficitario de servicios. No existen áreas libres para nuevas construcciones.

Delimitación:

Partiendo de la intercepción de la Calle 2da con calle 11 tomar rumbo Noreste por calle 11 hasta la intercepción con calle 10 de Joselillo, cambiar el rumbo al Sureste por dicha calle hasta el puente, toma rumbo Suroeste por toda la tubería de desagüe hasta la intersección con la avenida 1ro de Mayo, cambiar el rumbo al Noroeste por dicha avenida hasta la intersección con calle 9na continuar por esta hasta la intercepción con calle 11, continuar por esta calle hasta donde se intercepta calle 2da de la laguna. (punto de partida).

Régimen de uso.

El Plan Director de la Ciudad define mantener el uso residencial de la zona

mediante la construcción, mantenimiento, ampliación y reconstrucción de los existentes.

Artículo 488. Se admite la construcción con materiales duraderos.

Artículo 489. Solo se admite la construcción de instalaciones compatibles con el uso residencial.

Artículo 490. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 491. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Caracterización de la zona de Punta Gorda:

Se localiza al noroeste de la ciudad.

En el Consejo Popular se encuentran los Sectores Tipológicos 3 y 5, Tipología Urbanística 1 y 4, y Tipología Arquitectónica III y V. cuenta con una población de 2509 habitantes y un total de 795 viviendas para un índice de habitabilidad de 3.1 hab/viv Está conformado por 2 repartos Punta Gorda Arriba y Punta Gorda Abajo. Predomina la trama irregular, surgida espontáneamente, carente de aceras y calzada sin pavimentar. Está servido por la red de acueducto y parcialmente por la red de alcantarillado. Existe déficit de los servicios primarios y secundarios. Cuenta con consultorios médicos, farmacia escuela primaria, bodegas, áreas recreativas y deportivas, instalaciones gastronómicas, punto de venta en CUC.

- Reparto Punta Gorda Arriba:
- Zona alta con buenas condiciones topográficas, se localiza al noreste de la Ciudad, con edificios multifamiliares de 4 plantas y viviendas uniplantas y biplantas en buen estado. Presenta buen trazado vial, pero generalmente carente de aceras. Existen redes acueducto y parcialmente alcantarillado, así como consultorios médicos, farmacia, escuela primaria, cine, áreas recreativas y deportivas, bodega punto de venta, banco.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea el mantenimiento de la zona como intervención urbanística para mantener el uso residencial.

Regulaciones específicas para la zona de Punta Gorda:

Artículo 492. Solo se admite la construcción de viviendas de más de dos niveles en áreas libres.

Artículo 493. La construcción, reconstrucción o ampliación se ejecutará con materiales duraderos.

Artículo 494. Solo se permiten instalaciones compatibles con el uso residencial del reparto.

Artículo 495. Se debe mantener la estructura y función de los pasos interiores de los edificios.

Artículo 496. Sólo se autoriza ocupar áreas libres para ubicar el equipamiento de servicio pendiente.

Artículo 497. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

Reparto Punta Gorda Abajo

Caracterización general:

Localizado al Norte de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de la vivienda en regular estado. Presenta desorganizado trazado vial en mal estado, cuenta con la red de acueducto y parcialmente alcantarillado y está deficitario de servicios. Existen áreas libres y fincas cultivadas. Es bordeado por la costa.

Régimen de uso:

El Plan Director plantea mantener el uso residencial de la zona mediante la reconstrucción y ampliación en segundas plantas.

Regulaciones específicas de Punta Gorda Abajo

Artículo 498. Solo se admite en áreas libres la ubicación de instalaciones que sean servicios vinculados al hábitat.

Artículo 499. La construcción de viviendas debe ser en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

Artículo 500. Solo se permiten líneas de fachada iguales a las predominantes en las vías interiores del núcleo.

Artículo 501. Solo se permite la construcción de nuevas instalaciones con materiales duraderos.

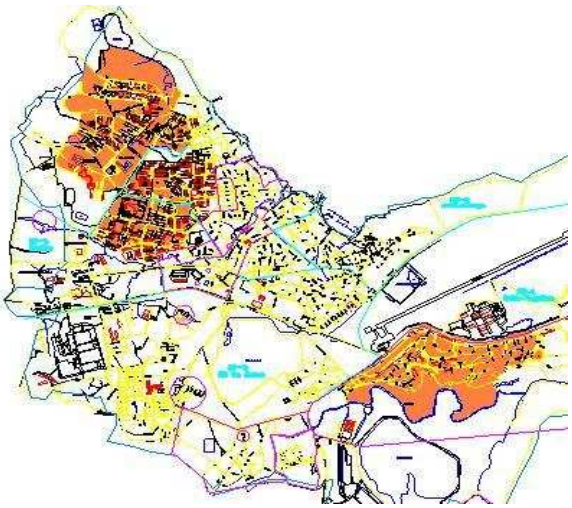
Artículo 502. En las instalaciones que se encuentran a menos de 100.0 m del mar sólo se autoriza su reparación o mantenimiento con materiales no duraderos.

Artículo 503. Las nuevas construcciones se ajustarán a la tipología arquitectónica predominante.

ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Caracterización de la zona.

La zona residencial de Edificios Multifamiliares se encuentra conformada por: Miraflores, Miramar, Atlántico, Mariana Grajales, Caribe, Rolo Monterrey. Son zonas donde predominan la tipología urbanística I, y la arquitectónica III, (áreas de edificios multifamiliares)



Régimen de uso:
El PGOU definió para estos sectores mantener la función residencial de los mismos y como acción urbanística y constructiva se permite mantenimiento, completamiento y conservación de las zonas urbanizadas, así como el mejoramiento de la infraestructura urbana y sus áreas exteriores, y la nueva urbanización en el caso de las grandes áreas que se encuentren propuestas para nuevas construcciones, así como servicios asociados a los mismos.

Caracterización General:

Regulaciones específicas para edificios Multifamiliares:

Artículo 504. Las nuevas inversiones de completamiento urbano quedarán conformadas de manera que favorezcan el drenaje pluvial, evitando la creación de zonas inundables, específicamente en las zonas bajas.

Artículo 505. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o dúplex, de dos o más niveles de tipología I con sistema constructivo tradicional para dar completamiento a las manzanas, siempre con previa autorización.

Artículo 506. Respetar el diseño original no permitiéndose remodelaciones, ni ampliaciones (construcciones adosadas) que afecten su aspecto e imagen original.

Artículo 507. Las nuevas construcciones deberán realizarse en conjunto con un proyecto único que será revisado en su fase de Anteproyecto por la Dirección de Planificación Física. Las mismas se integrarán en diseños a los edificios existentes (muros, cubiertas, carpintería, puntales, color, etc.) conformando un conjunto único con visuales desde las calles y avenidas.

Artículo 508. La apertura de vanos hacia el exterior para ventanas y puertas no se permite. En el caso de apertura para puertas por el fondo se analizará casuísticamente y se regulará en correspondencia con las características generales del edificio.

Artículo 509. Se respetarán y se conservarán las áreas definidas por proyectos para las instalaciones de servicios y espacios públicos como parques, áreas de juegos infantiles y áreas deportivas.

Artículo 510. Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto de estos.

Artículo 511. Se respetará una franja de 3.0m entorno a los edificios la cual solo podrá ser ocupada por jardinería, ya que en ella están ubicadas las redes técnicas.

Artículo 512. La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un edificio único para cada edificio.

Artículo 513. En la Avenida Flor Crombet, Avenida Calixto García y Avenida 7 de diciembre la separación entre eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones será la predominante

Artículo 514. Las áreas libres destinadas a viviendas, serán para la construcción de edificios multifamiliares.

Artículo 515. La construcción de nuevas obras se realizará con materiales duraderos.

Artículo 516. las azoteas de edificios multifamiliares no se admitirá la colocación de tanques o la construcción de cisternas.

Artículo 517. Las nuevas vías se incorporarán a las existentes que fluyen a las avenidas existentes.

Artículo 518. Solo se permite la construcción en áreas libres de edificios de más de tres plantas.

Artículo 519. Las áreas comunes de los edificios serán de uso colectivo, sin autorizaciones para la colocación de elementos tales como garajes, corraletas y cercados perimetrales u otros similares.

Artículo 520. En caso del Reparto Miramar las construcciones de obras nuevas estarán ubicadas fuera de los límites de la franja del campo de tiro.

Artículo 521. La construcción de nuevas obras se realizará con materiales duraderos.

Artículo 522. Se admite la construcción de viviendas de más de dos niveles en áreas libres o la

construcción un edificio de viviendas o servicio.

ZONAS RESIDENCIALES DE NUEVO DESARROLLO.

Caracterización General

Durante los últimos años se ha mantenido un desarrollo habitacional dirigido hacia zonas previstas para este fin, pero con crecimiento extensivo y empleando tecnologías tradiciones.

Debido a la baja ocupación del suelo se han superado los límites previstos para el desarrollo residencial incidiendo desfavorablemente en las redes infraestructurales, subutilizándose en algunos casos y en otros requiriéndose soluciones parciales.
La Ciudad dispone de pocos espacios libres para el Programa de la Vivienda generado por el estudio del Programa Especial del Hábitat, así como un bajo indicador de redes infraestructurales. La competencia que crea el programa de viviendas económicas con los planes de edificaciones habitacionales, 3 niveles o más, es significativa.
Un gran por ciento de las viviendas de la ciudad se encuentran en regular y buen estado y las posibilidades reales de reparación o mantenimiento por sus moradores son limitadas dado los problemas materiales existentes, además de tener una cantidad significativa de viviendas a menos de 100.0 m del límite de la costa, río cabaña y arroyo María.
Por esta problemática en la ciudad se encuentran bajo proyecto técnico ejecutivo 4 áreas para la construcción de viviendas biplantas, triplantas y edificios multifamiliares de hasta 4 niveles.
Las áreas con potencialidades para la construcción de viviendas son: Armando Mestre, Miraflores, Miramar y Atlántico.

Régimen de uso:

Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para estas zonas, tienen que lograr de forma obligatoria, la integración de éstas con las áreas urbanizadas próximas, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general, y contar con una tipología urbanística armónica con éstas.

Regulaciones específicas para la zona

Artículo 523. La trama o trazado urbano a crear estará constituida por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas), que contarán con su correspondiente numeración y rotulación, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

Artículo 524. Los polígonos o manzanas poseerán una orientación

lograda de la mejor resultante entre los componentes de soleamiento y ventilación y las características topográficas, que eviten en lo posible las sinuosidades que perjudiquen la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

Artículo 525. Se debe lograr el rescate de las construcciones de viviendas o instalaciones en la esquina.

Artículo 526. Las edificaciones de esquina tendrán como mínimo dos fachadas principales, una para cada una de las calles que se interceptan.

Área potencial de Armando Mestre

Área # 1

Delimitación:

Partiendo de la garita del taller Granma se toma rumbo sureste hasta llegar a la calle Armando Mestre, gira rumbo norte por el borde de la mencionada hasta llegar a la intersección con calle A, gira rumbo suroeste por el borde de calle A hasta intersectarse con calle 15, gira rumbo suroeste por la calle 15 hasta la primera vivienda, gira rumbo sureste por detrás de la vivienda hasta el punto de partida.

Caracterización general:

Cuenta con un área total bruta de 1.2 Ha previstas a urbanizar para viviendas y servicios, se prevé asentar 43 viviendas que generan 172 habitantes, con un índice de habitabilidad de 4hab./viv. Y una densidad de 143 hab / Ha Se prevé, además, la incorporación de servicios básicos y medios vinculados al hábitat.

Área # 2

Delimitación:

Partiendo de la intersección de calle A con calle Armando Mestre toma rumbo suroeste por el borde de calle A hasta detrás de las viviendas, gira rumbo noreste hasta llegar al pasaje 2da, gira rumbo sur por el borde de la calle hasta intersectarse con calle Armando Mestre hasta el punto de partida.

Caracterización general:

Cuenta con un área total bruta de 6.2 Ha la cual se encuentra en área de estudio. Se prevé urbanizar con instalaciones de servicios con línea de fachada para la calle Armando Mestre, y la parte trasera para viviendas. Es un área ubicada en una zona alta con buenas condiciones topográficas para la construcción.

Área # 3

Delimitación

Partiendo de la esquina sureste del taller Granma se toma rumbo oeste hasta el límite de la vivienda # 5 toma rumbo sur hasta llegar al límite de la vivienda #1 gira rumbo este hasta la intersección con calle Armando Mestre gira rumbo norte hasta el punto de partida.

Caracterización general:

El área se encuentra ubicada en una zona alta con buenas condiciones topográficas, la rodea área de viviendas biplantas y uniplantas, servicios como punto de venta en C.U.C y cuenta propias. Existen redes como acueducto alcantarillado y la red vial en buen estado.

Área # 4.

Delimitación

Partiendo de la intersección de pasaje 5ta con calle Armando Mestre se toma rumbo noreste por toda la calle Armando Mestre los límites de la presa de cola gira rumbo noreste y recorre una distancia de 75.0 m gira rumbo suroeste hasta la intersección con los límites de la vivienda # 3 gira rumbo noroeste hasta el punto de partida.

Caracterización general:

El área se encuentra ubicada en una zona baja con respecto al resto del reparto. Esta área se encuentra en área de estudio prevista para la urbanización.

Área # 5

Delimitación

Partiendo de la intersección de calle 1ra con calle Ramón Palencia toma rumbo noroeste por todo el camino hasta el límite de almacenes universales gira rumbo noreste por dicho límite y el límite del organopónicos hasta el punto de partida.

Caracterización general:

El área cuenta con un estudio del cual resultó que se prevén asentar 500 viviendas, es de tenencia estatal cubierta por pasto natural.

Área potencial de Miraflores.

Área # 1
Delimitación:
El área limita al noreste con la calle libertad, al noroeste con la la calle 1ro de enero, al sureste con la calle Pedro A Pérez y al suroeste con la Avenida Calixto García.

Caracterización general:
Se prevén asentar 60 viviendas con un índice habitacional de 4 hab. /Viv que generan una población de 240 habitantes, en un área neta de 3.0 Ha para una densidad de 80 hab / Ha, de tenencia estatal cubierta por pasto natural.
El área se encuentra ubicada en una zona alta con buenas condiciones topográficas, existen áreas de edificios multifamiliares de 3,4 y 5 plantas, viviendas biplantas en buen estado, posee redes hidrotécnicas, la red vial debe ser completada, así como los servicios sociales, los que están propuestos en el Plan Parcial realizado en el reparto.

Área # 2
Delimitación:
Al noroeste del reparto

Caracterización general:

Es un área de tenencia estatal ocupada por pasto natural la cual se encuentra bajo estudio la cual se prevé a urbanizar. Es una zona alta con buenas condiciones topográficas, cercana a las redes infraestructurales existentes en el reparto. Existen cercanas áreas de edificios multifamiliares de 3,4 y 5 plantas, instalaciones de servicios como Hotel Miraflores e Instituto Minero Metalúrgico,

Área potencial de Atlántico.

Delimitación:

Partiendo de la esquina sureste del edificio 8A toma rumbo noreste hasta la intersección del acceso al edificio con la avenida Flor Crombet gira rumbo este hasta la intersección de dicha avenida con la calle Mariana Grajales gira rumbo sur hasta el puente gira

rumbo oeste bordeando el arroyo hasta el punto de partida.

Caracterización general:

La zona se encuentra ubicada en esquina de la intersección de la avenida Flor Crombet con calle Mariana Grajales, en una zona alta con buenas condiciones topográficas. Existe área de edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas en buen estado, posee redes hidrotécnicas con posibilidad de conexión, presenta varios servicios primarios.

Área potencial Miramar

Delimitación:
El área se encuentra en la zona noreste del reparto, a partir del edificio 8 hasta la intersección de calle 31 de marzo con avenida 7 de diciembre.

Caracterización general:

La zona cuenta con un potencial aproximado de 416 habitantes y 104 viviendas, con un índice de habitabilidad de 3,18 Viv. /Ha, utilizando tipología constructiva I, de 3 y 4 niveles.

Área potencial de Caribe

Delimitación:

partiendo de la intersección de avenida 7 de diciembre con avenida Antonio Maceo toma rumbo noreste por toda la avenida Antonio Maceo hasta intersectarse con la prolongación de la calle Conrado Benítez toma rumbo sur hasta intersectarse con Avenida 1ro de Mayo gira rumbo oeste hasta interceptar los límites del MINCIN gira rumbo norte por todo el límite mencionado hasta interceptar avenida 7 de diciembre toma rumbo noroeste hasta llegar al punto de partida.

Caracterización general:
La zona cuenta con 4 ha, se encuentra bajo área de estudio para viviendas para los afectados por el litoral costero y servicios vinculados al habitad

ZONA DE GRANDES INSTALACIONES.

Caracterización general:

Se cuenta con zonas de producción bien definidas e instalaciones existentes en área residencial que complementan dicha actividad en la ciudad.

ZONA DE PRODUCCIÓN (ZP)

Zona Suroeste (Zona I)

Delimitación:

Esta zona se encuentra ubicada al suroeste (SW) de la ciudad de Moa entre la avenida 1ro de Mayo y las áreas de extracción de minerales (concesión minera zona septentrional)

Caracterización general

Esta zona industrial ocupa un área de 115.18 ha. Está conformada por instalaciones variadas generalmente de apoyo a la industria del níquel y la

minería la cual cuenta con potencial productivo variado, atendiendo a su variedad de producciones y funciones, encontrándose en ella representadas varias ramas (alimenticia, instalaciones de apoyo a la minería, oficinas mixtas, almacenes entre otros.). Las cuales son: Empresa Constructora y Reparadora del Níquel (Ecrin), Empresa de Ingeniería y Proyecto del Níquel (Ceproníquel), Empresa Mecánica del Níquel (Emni), Empresa Importadora del Níquel, Combinado Mecánico del Níquel, Geominera, Almacenes Universales, Recursos Hidráulicos.

Régimen de Uso

El Plan General Ordenamiento Territorial y Urbano define la zona como zona de apoyo a la industria níquel.

Regulaciones Específicas de la zona.

Artículo 527. No se debe construir viviendas dentro del límite de la zona.

Artículo 528. Se autorizan las obras de conservación y mantenimiento de las instalaciones existentes; así como las de reconstrucción y remodelación, soluciones tecnológicas que no impliquen crecimiento en el lugar de origen

Artículo 529. realizar actividades productivas que no sean compatibles con las predominantes en la zona.

Artículo 530. Artículo 648: No se permite la construcción, reconstrucción y ampliación de viviendas en esta zona.

Artículo 531. Se permite la ubicación de talleres, almacenes, bases de transporte, industrias, así como sus servicios complementarios siempre cumpliendo los requisitos de consumo de agua y aprovechamiento de áreas.

Artículo 532. En las instalaciones ubicadas en la línea frente a las vías principales a las vías de producción se localizarán las instalaciones socio administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas frente a dicha línea.

Artículo 533. No se debe ubicar en la línea frente a la vía primaria principal y se evitarán las mayores visuales desde ellas, así como respetar las normas vigentes a los siguientes objetos de obra: Almacenes a cielo abierto, Talleres con materias primas a granel que provoquen suciedad, etc, Bancos transformadores, Naves abiertas, Chimeneas, Plantas de Tratamiento, Torres de enfriamiento, Almacenes de productos combustibles o explosivos, Calderas.

Artículo 534. Todas las instalaciones en las

diferentes zonas de producción, 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 residuales y la contaminación. A tales efectos será de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la ley vigente en cuanto a Medio Ambiente y otros.

Artículo 535. En todas las zonas de producción dentro de los límites físicos de sus áreas, polígonos o parcelas se deberá garantizar de forma obligatoria las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores, referidas a parterres, jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otros.

Artículo 536. No se debe realizar actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica u de otra índole sin las debidas medidas de protección.

Artículo 537. No se debe ubicar almacenes para líquidos inflamables o combustible en sótanos.

Artículo 538. No se deben realizar acciones industriales en industrias contaminantes ubicadas dentro de los repartos o zonas de viviendas.

Artículo 539. Las zonas con uso de suelo mixto (viviendas, industrias, servicios, etc.) tendrán que disponer de un área de refugio para todos los residentes de 0,40 a 0,50m^2 x residentes.

Artículo 540. Toda zona que encierre gran concentración de industrias, almacenes, fábricas, etc., deberá tener sótanos o semisótanos con una capacidad mínima de 0.30m^2 por persona, pudiendo estos locales utilizarse en tiempo de paz para granjas, servicios u otras actividades y en tiempo de guerra como refugios para todos los ocupantes de las instalaciones.

Artículo 541. No se debe destruir total o parcial de monumentos de control geodésico y topográfico; así como sus referencias.

Artículo 542. No se debe realizar la construcción de instalaciones incompatible con cada zona industrial.

Artículo 543. No se debe construir nuevas viviendas en zonas industriales o

donde se perciba un nivel de ruido mayor de 50 decibeles en un centro generador fijo u otro que contamine atmosféricamente (olores, gases, vapor, humo, etc.).

Artículo 544. No se debe realizar ningún tipo de excavación en una faja de 10m a ambos lados del cable coaxial y de otros cables de comunicaciones o energía que se encuentren soterrados o enterrados.

Artículo 545. La construcción de nuevas industrias, almacenes, o talleres de magnitud deben ejecuten las obras protectoras que se requieren; en las cuales no se permite dejar el terreno alterado, debiendo este recuperarse y quedar totalmente plano.

Artículo 546. La distancia máxima entre dos edificaciones cuya longitud sea menor de 90m y su puntal máximo sea 4,80m, no será mayor de 7,50m.

Artículo 547. Para edificaciones cuya longitud sea mayor de 90m, la distancia entre edificaciones se incrementará en 1m, por cada 10m de aumento en la longitud de las edificaciones.

Artículo 548. La distancia entre edificaciones cuando se requiera una vía de una sola senda entre ellas será de 10m.

Artículo 549. La distancia entre edificaciones cuando se requiera una vía de 2 sendas entre ellas será 13m.

Zona Oeste (Zona #2)

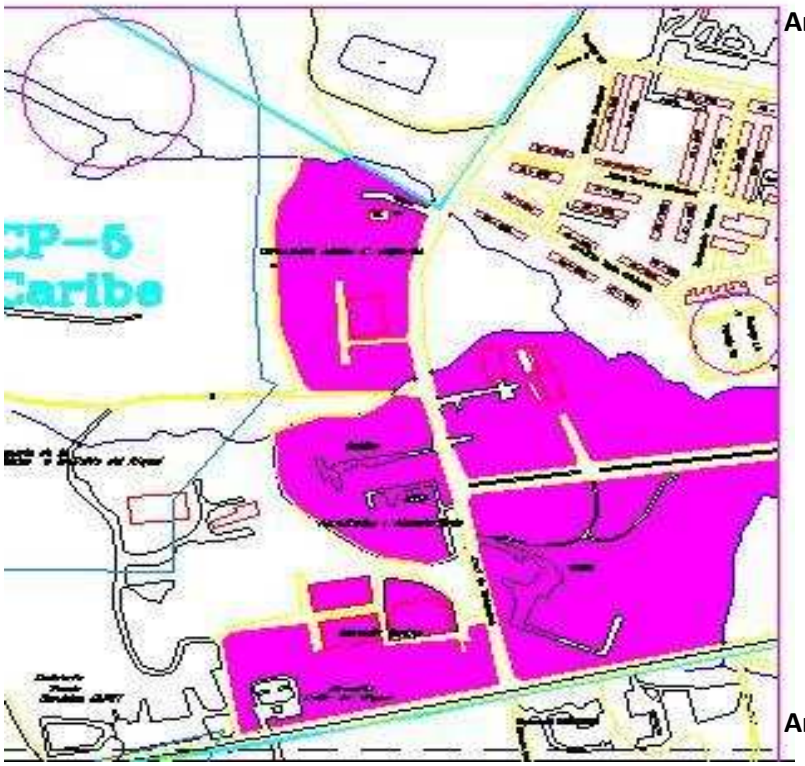
Delimitación: Se encuentra ubicada al oeste (W) de la ciudad, en las proximidades de la avenida 1 de Mayo.:

Caracterización general

Ocupa un área de 65.6Ha conformada por diferentes instalaciones con variados usos sirviendo de apoyo logístico a la principal industria del territorio, a organismos y a la población del municipio en sentido general, quedando conformado por las siguientes instalaciones: Combinado Cárnico, Combinado Lácteo Pasteurizadora El Vaquerito, USTA, CUBISA, Acueducto y Alcantarillado, Base de Transporte ESUNI, Rent a car, CEINIQ, Almacén EMA, MINCIN, Gastronomía, Acopio, CUBANIQUEL.

Régimen de Uso

El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de la ciudad define el uso de esta zona como de apoyo a la principal industria del territorio y a la población.



Regulaciones Específicas de la zona

Artículo 550. Se permite la ubicación de talleres, almacenes, bases de transporte, industrias, así como sus servicios complementarios siempre cumpliendo los requisitos de consumo de agua y aprovechamiento de áreas.

Artículo 551. En las instalaciones ubicadas en la línea frente a las vías principales a las vías de producción se localizarán las instalaciones socio administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas frente a dicha línea.

Artículo 552. En la línea frente a la vía primaria principal y se evitarán las mayores visuales desde ellas, así como respetar las normas vigentes a los siguientes objetos de obra: Almacenes a cielo abierto, Talleres con materias primas a granel que provoquen suciedad, etc, Bancos transformadores, Naves abiertas, Chimeneas, Plantas de Tratamiento, Torres de enfriamiento, Almacenes de productos combustibles o explosivos, Calderas.

Artículo 553. Todas las instalaciones en las diferentes zonas de producción, 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 residuales y la contaminación. A tales efectos será de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la ley vigente en cuanto a Medio Ambiente y otros.

Artículo 554. En todas las zonas de producción dentro de los límites físicos de sus

áreas, polígonos o parcelas se deberá garantizar de forma obligatoria las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores, referidas a parterres, jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otros.

Artículo 555. Toda zona que encierre gran concentración de industrias, almacenes, fábricas, etc., deberá tener sótanos o semisótanos con una capacidad mínima de 0.30m^2 por persona, pudiendo estos locales utilizarse en tiempo de paz para granjas, servicios u otras actividades y en tiempo de guerra como refugios para todos los ocupantes de las instalaciones.

Artículo 556. No se debe destruir total o parcial de monumentos de control geodésico y topográfico; así como sus referencias.

Artículo 557. Se permite la construcción de instalaciones compatible en cada zona industrial.

Artículo 558. La construcción de nuevas viviendas en zonas industriales o donde se perciba un nivel de ruido mayor de 50 decibeles en un centro generador fijo u otro que contamine atmosféricamente (olores, gases, vapor, humo, etc.).no se autorizan.

Artículo 559. No se debe realizar ningún tipo de excavación en una faja de 10m a ambos lados del cable coaxial y de otros cables de comunicaciones o energía que se encuentren soterrados o enterrados.

Artículo 560. La construcción de nuevas industrias, almacenes, o talleres de magnitud sin que se ejecuten las obras protectoras que se requieren; en las cuales no se permite dejar el terreno alterado, debiendo este recuperarse y quedar totalmente plano.

Artículo 561. La distancia máxima entre dos edificaciones cuya longitud sea menor de 90m y su puntal máximo sea 4,80m, no será mayor de 7,50m.

Artículo 562. Para edificaciones cuya longitud sea mayor de 90m, la distancia entre edificaciones se incrementará en 1m, por cada 10m de aumento en la longitud de las edificaciones.

Artículo 563. La distancia entre edificaciones cuando se requiera una vía de 2 sendas entre ellas será 13m.

Zona Este (Zona #3)

Caracterización general

Ocupa un área de 443.0Ha, cuenta en su entorno además con los ríos Cabañas y Moa, es una zona netamente industrial al estar conformada por las siguientes instalaciones Empresa de Rehabilitación Minera, Empresa Comandante Ernesto Che Guevara, Empresa Pedro Sotto Alba, Empresa Puerto Moa, Planta Las Camariocas, Industrias Locales, Industria de Materiales de la Construcción, Industria Alimentaria Otras instalaciones de la Industria Alimentaria, Industria Eléctrica

Delimitación:

Ubicado al este (E) de la ciudad de Moa en las proximidades de la carretera Moa – Baracoa, limitando por el sur con zonas de extracción de mineral concesiones mineras Moa Occidental II y por el norte con el océano atlántico

Régimen de Uso

El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de la ciudad define el uso de esta zona de industrias.

Regulaciones Específicas de la zona

Artículo 564. No realizar la construcción de viviendas en esta zona.

Artículo 565. Se permite la ubicación de talleres, almacenes, bases de transporte, industrias, así como sus servicios complementarios siempre cumpliendo los requisitos de consumo de agua y aprovechamiento de áreas.

Artículo 566. En las instalaciones ubicadas en la línea frente a las vías principales a las vías de producción se localizarán las instalaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas frente a dicha línea.

Artículo 567. En la línea frente a la vía primaria principal se evitarán las mayores visuales desde ellas, así como respetar las normas vigentes a los siguientes objetos de obra: Almacenes a cielo abierto, Talleres con materias primas a granel que provoquen suciedad, etc, Bancos transformadores, Naves abiertas, Chimeneas, Plantas de Tratamiento, Torres de enfriamiento, Almacenes de productos combustibles o explosivos, Calderas.

Artículo 568. Todas las instalaciones en las diferentes zonas de producción, 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 residuales y la contaminación. A tales efectos será de obligatorio cumplimiento las

disposiciones de la ley vigente en cuanto a Medio Ambiente y otros.

Artículo 569. En todas las zonas de producción dentro de los límites físicos de sus áreas, polígonos o parcelas se deberá garantizar de forma obligatoria las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores, referidas a parterres, jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otros.

Artículo 570. En estas zonas de producciones cumplirán de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, el tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustible, químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como altas normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza.

Artículo 571. No realizar actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica u de otra índole sin las debidas medidas de protección.

Artículo 572. No ubicar almacenes para líquidos inflamables o combustible en sótanos.

Artículo 573. No realizar acciones industriales en industrias contaminantes ubicadas dentro de los repartos o zonas de viviendas.

Artículo 574. No realizar ampliación, reconstrucción o modernización por cambios tecnológicos de instalaciones de peligrosidad química que se encuentren en barlovento de la ciudad.

Artículo 575. No realizar la explotación de canteros de material de préstamo dentro de los límites de la ciudad con excepción de aquellos lugares que para su construcción se requiera de excavaciones con la condición de que terminada la explotación se sustituya el relieve y se cubra con capa vegetal.

Artículo 576. Toda zona que encierre gran concentración de industrias, almacenes, fábricas, etc., deberá tener sótanos o semisótanos con una capacidad mínima de $0.30m^2$ por persona, pudiendo estos locales utilizarse en tiempo de paz

para granjas, servicios u otras actividades y en tiempo de guerra como refugios para todos los ocupantes de las instalaciones.

Artículo 577. No realizar la destrucción total o parcial de monumentos de control geodésico y topográfico; así como sus referencias.

Artículo 578. No realizar la construcción de instalaciones incompatible con cada zona industrial.

Artículo 579. No se debe realizar la construcción de nuevas viviendas en zonas industriales o donde se perciba un nivel de ruido mayor de 50 decibeles en un centro generador fijo u otro que contamine atmosféricamente (olores, gases, vapor, humo, etc.).

Artículo 580. No realizar ningún tipo de excavación en una faja de 10m a ambos lados del cable coaxial y de otros cables de comunicaciones o energía que se encuentren soterrados o enterrados.

Artículo 581. No realizar la construcción de nuevas industrias, almacenes, o talleres de magnitud sin que se ejecuten las obras protectoras que se requieren; en las cuales no se permite dejar el terreno alterado, debiendo este recuperarse y quedar totalmente plano.

Artículo 582. La distancia máxima entre dos edificaciones cuya longitud sea menor de 90m y su puntal máximo sea 4,80m, no será mayor de 7,50m.

Artículo 583. Para edificaciones cuya longitud sea mayor de 90m, la distancia entre edificaciones se incrementará en 1m, por cada 10m de aumento en la longitud de las edificaciones.

Artículo 584. La distancia entre edificaciones cuando se requiera una vía de una sola senda entre ellas será de 10m.

Artículo 585. La distancia entre edificaciones cuando se requiera una vía de 2 sendas entre ellas será 13m.

Artículo 586. No realizar el vertimiento directo de residuales a los ríos cabaña, Moa y yagrumaje.

Zonas Pecuarias:

Regulaciones:

Artículo 587. El cultivo de los pastos artificiales estará dirigido preferentemente a la combinación de leguminosas (leucaena), gramíneas (pasto estrella, bermuda, güinera, kim-gras, etc.), si las condiciones lo

permiten los surcos se orientarán de este a oeste.

Artículo 588. Se cumplirán las medidas epiziotológicas.

Artículo 589. Se cumplirán las normas higiénico-sanitarias.

Artículo 590. Se tendrá en cuenta la correcta ubicación de las instalaciones con su sistema de tratamiento de residuales, red hidráulica y su radio de protección sanitario.

Zonas Acuícolas:

Regulaciones:

Artículo 591. El Ministerio de la Industria Pesquera será el organismo encargado de dirigir, ejecutar y controlar la investigación, conservación, extracción, cultivo, procesamiento y comercialización de los recursos pesqueros, así como el facultado para conceder, renovar, modificar y cancelar las licencias o permisos de pesca.

Artículo 592. Se conformará el sistema municipal de ordenamiento pesquero para consultas y protección de los recursos.

Artículo 593. Las áreas sujetas a regímenes especiales estarán protegidas.

Artículo 594. La pesca de las especies, si las mismas no alcanzan por lo menos la talla mínima para el mejor funcionamiento del uso sostenible del medio acuático y la salud animal.

Artículo 595. En época de veda la pesca, recolección, desembarque, transportación en el medio acuático, como uso racional de los recursos pesqueros, ni la pesca deportivo-recreativa o autoconsumo social, sino está avalado por licencia o permiso.

Artículo 596. En la pesca deportivo-recreativa sólo se podrá utilizar como artes o avíos de pesca el carrete, la vara, el cordel o alambre con anzuelo.

Artículo 597. Se respetarán los planes de manejo y protección de los recursos pesqueros en situaciones extremas, tales como lluvias, sequías prolongadas, ciclones o golpes contaminantes.

Artículo 598. Los límites de los embalses serán reforestados, así como lo de los ríos.

Artículo 599. La evacuación de residuales a embalses, ríos o arroyos no se realizará para preservar la calidad de las aguas.

Artículo 600. Preservar la vegetación y faja hidrorreguladora que sirva de refugio a los recursos pesqueros y preserve su ecosistema.

Zonas Forestales:

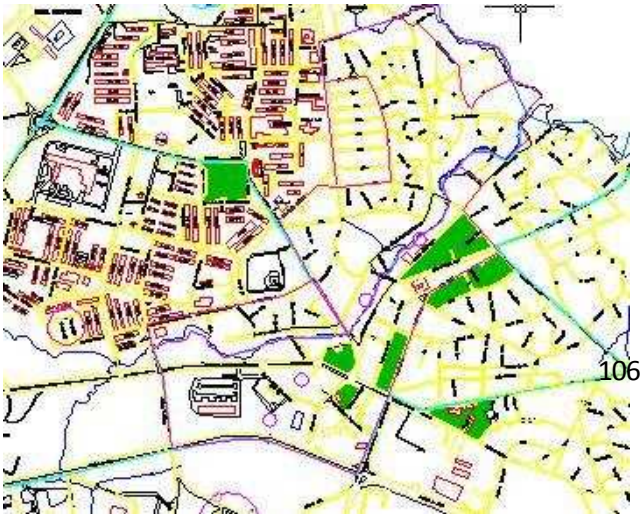
Regulaciones.

Artículo 601. Las zonas forestales tanto por sus valores ecológicos, paisajísticos, de vegetación y de protección de la flora, fauna y medio ambiente en general; así como económico, serán protegidas según los procedimientos establecidos en la legislación vigente en cuanto al medio ambiente.

Artículo 602. No se podrán realizar acciones de tala, poda, moteo, etc. en áreas forestales, si no son autorizadas por los organismos competentes.

ZONA DE PARQUES Y AREAS VERDES (ZPAv)

La zona de parques la conforman los parques La Edad de Oro, La Mina, Elpidio Valdez, Miraflores, Pinocho, y Un Príncipe Enano., Micro parqués:



Punta Gorda, Los Cocos y Cayo Chiquito.

Caracterización general.

Parques y áreas verdes de la ciudad están compuestos por todas las áreas verdes, parques y parterres existentes. En general el área verde en la ciudad es escasa y con problemas en cuanto al estado de conservación de la vegetación y mobiliario.
Se cuenta con las áreas de estar: Las Almendras, Las Auroras, Pedro Soto Alba, Pista Pacho Alonso, La Ecología y Parque Las Madres.

En este sentido los fundamentales atractivos eco turísticos son: Rutas, senderos, miradores naturales, recorridos acuáticos, torres de observación de aves, baños en ríos, playas etc. Dentro del Sector contamos con: La Melba. (Sendero Natural Mina Vieja, Miradores naturales, Torres de observación, Áreas de baño en el Jiguaní y Rutas Arroyo Bueno- El Yarey y El 26-Alto de Iberia). Sector Ojito de Agua. (Sendero Natural a la Torre, Recorrido con baño en el Toa, mirador Natural Alto del Mulo, Torre mirador, centros de visitantes y Sendero Natural Cuevas de Farallones de Moa.

Artículo 603. virtud de la caracterización de los espacios públicos y áreas verdes existentes, los mismos se identificarán según su tipología arquitectónica y urbanística en:

a. Parques urbanos: Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama

urbana ortogonal. Generalmente ocupan de ½ a 1 manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etc., así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.

b. Micro parques*:* Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente ¼ de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación esculturas, así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.

c. Plazas*:* Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, parqueos, etc.

d. Paseos arbolados, calles y avenidas*:* Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar,

luminarias, así como el diseño del arbolado, arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales.

e. Parques recreativos*:* Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.

f. Parques infantiles*:* Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.

g. Espacios abiertos naturales*:* Su función principal es propiciar el contacto con ambientes

naturales, marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación y espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

Artículo 604. En estas zonas de parques y áreas existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 605. En todos los parques y áreas verdes de la ciudad las acciones constructivas, los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del mobiliario urbano existente sin la previa aprobación de la DMPF.

Artículo 606. En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunales.

Artículo 607. En los casos en que las áreas verdes se encuentren situadas o formando parte de instalaciones declaradas Monumentos o en zonas de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya alteración o modificación de la vegetación, mobiliario urbano y otras instalaciones constructivas pudieran acarrear afectaciones al valor de dichas instalaciones, sitios o zonas se requerirá además de los procedimientos señalados la consulta y aprobación previa de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 608. La selección de especies de árboles y de vegetación se adecuará a lo establecido en las normas cubanas vigentes, admitiéndose el empleo de especies ornamentales y frutales con excepción de aquellas relacionadas con la agricultura y la silvicultura que serán aprobadas por entidades competentes.

Artículo 609. En todos los parques y áreas verdes de la ciudad las acciones constructivas, los cambios de uso y la modificación o

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

Artículo 610. En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación de Servicios Comunales o forestal.

Artículo 611. En los casos en que las áreas verdes se encuentren situadas o formando parte de instalaciones declaradas Monumentos o en zonas de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya alteración o modificación de la vegetación, mobiliario urbano y otras instalaciones constructivas pudieran acarrear afectaciones al valor de dichas instalaciones, sitios o zonas se requerirá además de los procedimientos señalados la consulta y aprobación previa de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 612. Cortar, podar, eliminar o destruir árboles, postes o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o haya sido colocado con fines determinados se realizaran con la previa autorización.

Artículo 613. Se sembrarán árboles o arbustos en los parterres después de los diez metros anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 614. La ubicación de áreas de juegos infantiles cercanos a las vías principales se realizará con la protección requerida.

Artículo 615. La localización de áreas de descanso y plazas se realizarán a una distancia mayor de 8.00 m de los bordes de vías e instalaciones de servicio.

Artículo 616. Se permiten árboles menores de 3m debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono.

Artículo 617. Se permiten que sobresalgan ramas a una altura superior a 2,40m.

Artículo 618. Las áreas de jardín deberán tener un muro continuo de entre 15 y 45 cm por encima del pavimento de la acera, en el caso de árboles aislados también se respetará un perímetro de al menos 2 o 3cm para que sea detectable por los discapacitados visuales.

ZONA DE TURISMO Y RECREACIÓN (ZTR)

ACTIVIDAD DE DESCANSO, RECREACIÓN Y TURISMO.

Delimitación:

La delimitación se refleja gráficamente.
Se consideran sectores con potencialidades para la actividad turística los siguientes:

Sitios Históricos:

1. Poza del Che: sitio con poca accesibilidad y en mal estado de conservación.
2. Parque Pedro Soto Alba.
3. Sitio donde fue herido Pedro Soto Alba: ubicado a pocos metros, hacia el fondo del monumento erigido a este mártir en el reparto La Playa. Se encuentra en regular estado de conservación.
4. Cine Ciro Redondo: Lugar donde se reunió el comandante Ernesto Che Guevara con trabajadores de la fábrica niquelífera. Su estado de conservación es bueno.
5. Reparto Aserrío: En este se encuentra el museo el cual fue la casa del alcalde, además de una de las primeras viviendas que se construyeron en el municipio.

Parque Natural Alejandro de Humboldt: Posee una extensión total de 70 680 ha, (706.7 Km^2), ocupa territorios de Guantánamo y Holguín, de las cuales 2 250 ha pertenecen a la parte marina y las restantes 68 430 ha son terrestres, tiene una configuración compacta alargada con 49.5 Km. de longitud. Dentro del Parque Natural se encuentra la concesión minera Piloto, con una extensión de 6 306 ha, con yacimientos de níquel y cobalto y cuyo titular es MOA NICKEL S.A, pero tiene la regulación de no explotación.

Régimen de uso.

Artículo 619. En el Parque Natural Alejandro de Humboldt la ocupación del suelo con ningún tipo de construcciones que afecten el estado natural de este recurso.

Artículo 620. El Parque Natural Alejandro de Humboldt y el Río Cayo Guam no se podrán realizar otros usos que no sean compatibles con el descanso y la recreación.

Artículo 621. En el Río Cayo Guam se autoriza la permanencia y conservación de las instalaciones existentes, pero no se permite la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean éstas libres o no, locales y otras instalaciones entre organismos y entidades, así como las obras de remodelación, ampliación y construcción de nuevas edificaciones sin la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 622. Para la intervención en instalaciones previstas para el desarrollo del turismo deberán tenerse en cuenta acciones urbanas que

protejan y expresen el valor del patrimonio natural y cultural. Artículo 739: Se debe asegurar la coherencia entre el uso de suelo y la estructura física, con énfasis en la forma urbana y su morfología, como punto de partida para realizar intervenciones en la ciudad y en el medio físico, en busca de una integración atractiva para todas sus funciones.

Artículo 623. Lograr que la actividad turística se inserte armónicamente en la trama urbana, en plena concordancia con la preservación de los valores patrimoniales, medio-ambientales y sociales.

ZONAS COSTERAS (ZC)

Artículo 624. Las disposiciones finales de los desechos sólidos y líquidos no se deben verter al mar.

Artículo 625. No se debe construir fosas dentro del límite costero.

Artículo 626. La reconstrucción o ampliación de instalaciones que se encuentren dentro del límite costero se realizaran excepcionalmente con materiales ligeros.

Artículo 627. La realización de procesos industriales se realizará fuera de la franja costera

Artículo 628. El uso de la zona costera será para pasear, permanecer, bañarse, pescar, navegar, varar y otros semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo.

Artículo 629. No se debe crear nuevas áreas residenciales ni la creación de las ya existentes en la zona costera.

CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

Artículo 630. A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

Solicitudes y trámites.

Artículo 631. Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelos, áreas verdes, espacios públicos y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.

b) Las licencias de obra para la conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

c) Las licencias de obra para las nuevas construcciones de viviendas en terreno, tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulaciones urbanísticas, expedido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

d) Toda acción constructiva incluida la demolición, en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos y/o de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Municipal de Patrimonios de Moa.

e) Las acciones constructivas de conservación y mantenimiento que según la Ley General de la Vivienda no requieren autorización, ni licencias de obra, aparecen reflejadas en el Capítulo No. 6.

f) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, deberán contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

g) La Dirección Municipal de Servicios Comunales es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

h) La Dirección Municipal de Servicios Comunales es la facultada para mantener la higienización de los solares yermos de tenencia estatal.

Artículo 470: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se regirán por las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada,

del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u oros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la Vivienda, definir dichos límites de propiedad.

c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

d) En los Consejos Populares Centro Ciudad Norte y Sur existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a particulares, así como para la construcción por esfuerzo propio.

e) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atentan contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.

Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo 671. 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 obra:

a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.

b) Localización propuesta, con posibles alternativas.

c) Fundamentación Técnico-Económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.

d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.

e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.

f) Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.

g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 472: Todas las tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, Microlocalizaciones, cambios de uso, ampliaciones, etc., caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.

Artículo 473: Las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel

provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
b) Aprobación de Microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria
d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
e) Aprobación del proyecto, emitida por el grupo técnico municipal de revisión de proyectos de la Dirección provincial de Planificación Física.
f) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos y del departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección provincial de Salud.
g) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).
h) Licencia ambiental emitida por el CITMA o CICA.
i) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
j) Compatibilización con la defensa.

Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable-Utilizables.

Artículo 474: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos constructivos.
d) Habitable o utilizable sanitario.
e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.

Artículo 475: En los procesos de aprobación de uso de suelo y de licencia de obra se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones:

a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (FAR-MININT), Comisión de Monumentos, Departamento de Suelos del MINAGRI y CITMA.
b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos.
c) Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren licencia de obra, el proyecto será sometido a

revisión por parte del Departamento de Planeamiento de la Dirección Municipal de Planificación Física cuando se trate de una edificación de valor monumental o estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por la Comisión Provincial de Monumentos.

d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la entidad Proyectista y la Dirección Municipal de Planificación Física.

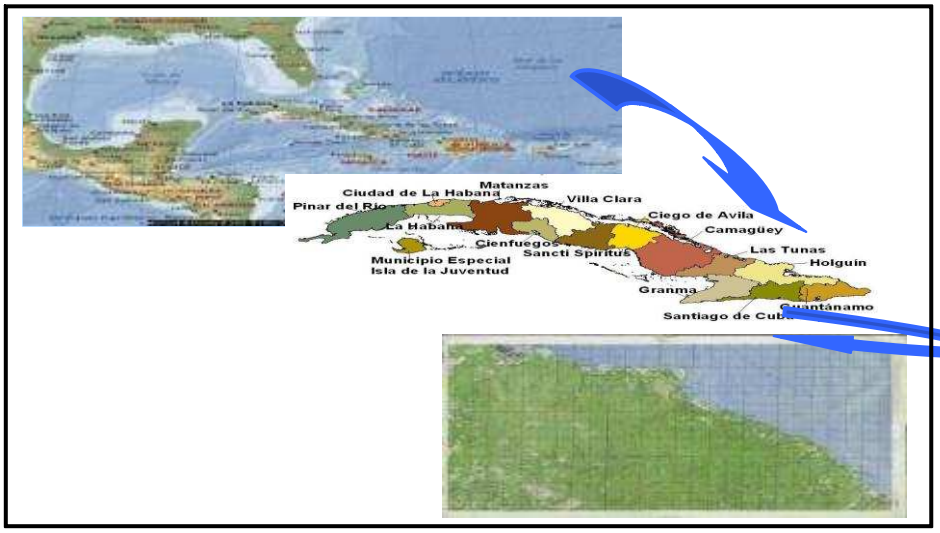
CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Artículo 476: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el Capítulo No. 9, relacionado con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

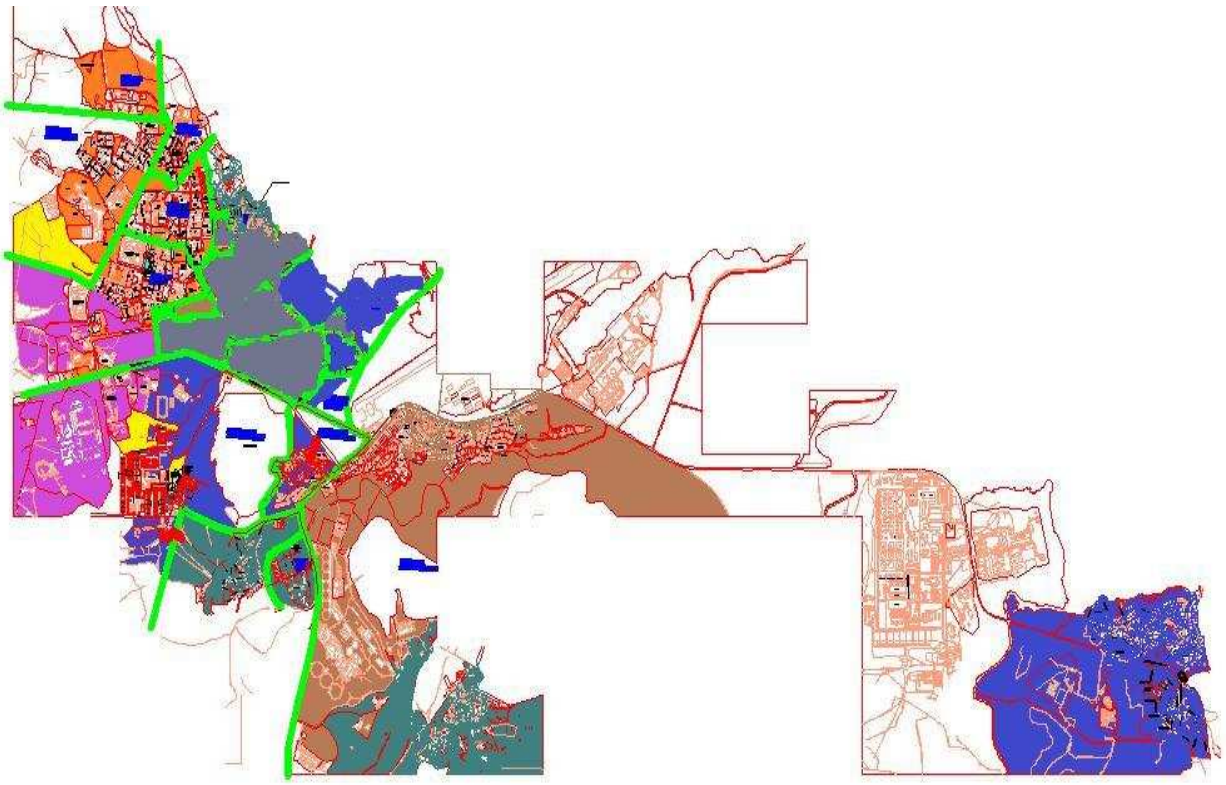
CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.

6.1 PLANO DE UBICACIÓN GENERAL.

Artículo 477: A los efectos de estas Regulaciones aparecen a continuación los aspectos normativos gráficos relacionados con el contenido de las mismas en su diverso articulado, así como también las correspondientes ilustraciones fotográficas, que en general contienen la máxima información posible para la más consecuente interpretación y aplicación de las presentes Regulaciones



6.2 PLANO REGULADOR.



Zona de Alto Valor

Zona Residencial Precaria

Zona costera

Zona Residencial Intermedia

Zona Residencial Periférica

Zona Residencial de Edificios Multifamiliares.

Zonas Residenciales de Nuevo desarrollo

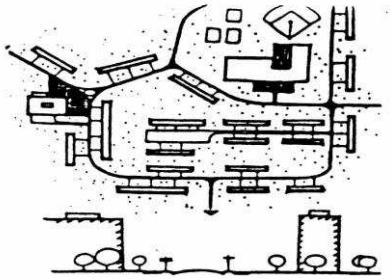
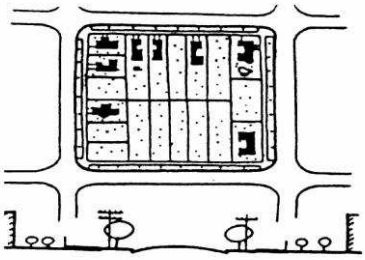
Zona de Producción

Zona de parques y áreas verdes

6.3 TIPOLOGIA URBANISTICA Y ARQUITECTONICA.

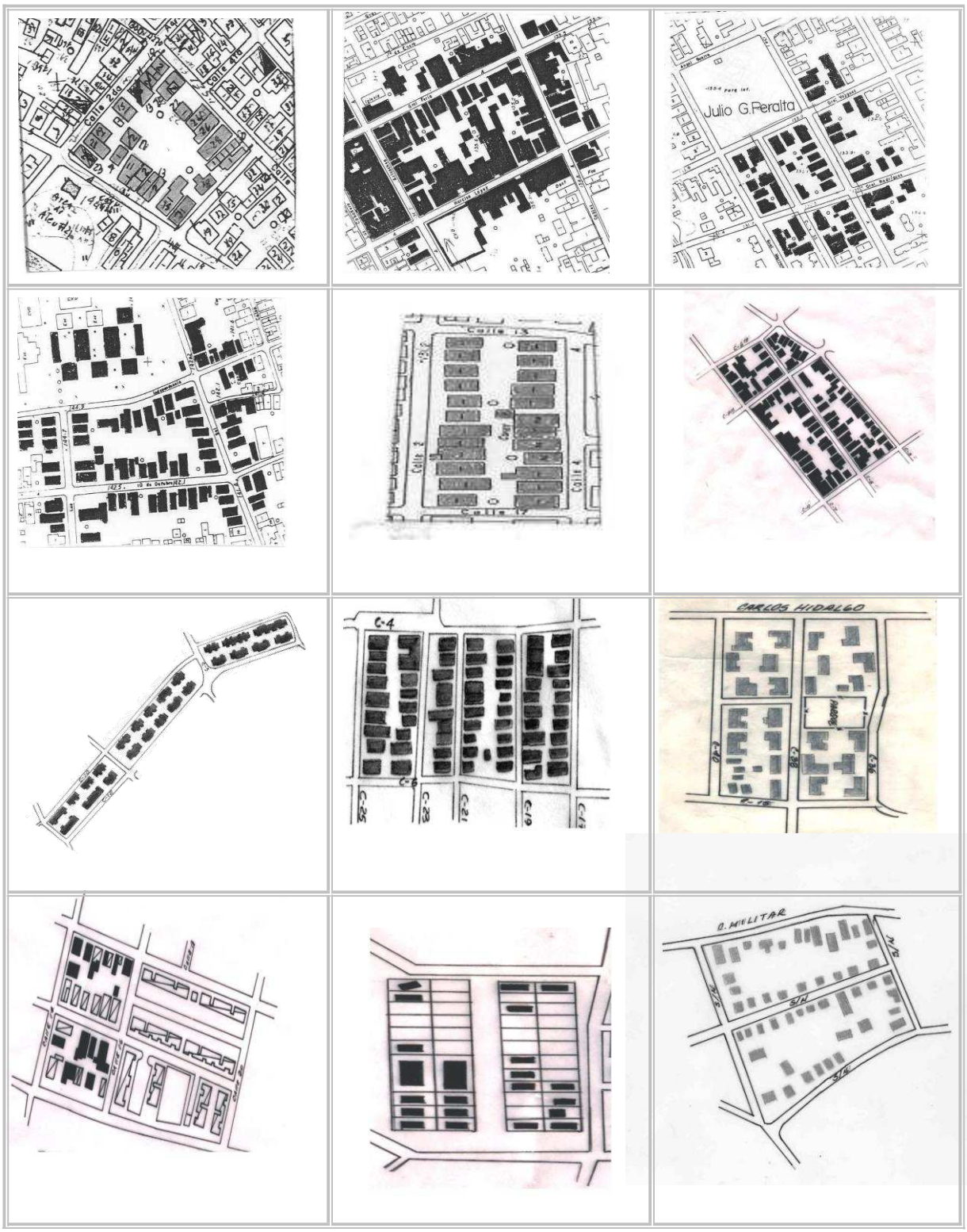
SECTOR TIPOLÓGICO	CARACTERÍSTICA
ST-1	- Polígonos cerrados (manzanas) conformadas por calles. - Parcela definida en la que se asientan las edificaciones, promedio general de 7 x 20m, 7 x 18 m y en zonas más antiguas 10 x 25 m o más. - Edificación ubicada en profundidad (de frente a fondo) - Perímetros de manzanas caracterizados por portales privados continuos en planta baja. - Paredes medianeras compartidas, por dos o más edificaciones, paredes contiguas en contacto o de derecho de arrimo. - Patios interiores y pasillos de ventilación o iluminación en manzanas y edificaciones. - Fachada principal de la parcela a la calle con puntales altos, entre 4.00 y 5.00 m. - Fachadas directas a la calle alineadas entre sí. - Aceras estrechas, aproximadamente 1.00 m, y por lo general sin parterres.
ST-2	- Polígonos cerrados (manzanas), semicompacto. - Edificación ubicada en profundidad (de frente a fondo) - Pasillos laterales y de fondo de dimensiones mínimas de 0.75 m, patios y construcciones ocasionales de servicios anexas. - Superficie descubierta del 33% y más de la parcela. - Fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, puntales medios y pequeños, excepcionalmente altos. - Predominio del jardín privado, como transición entre la acera y la primera línea de fachada. - Aceras con parterre exterior o interior arbolado. - Parcelas de esquinas con edificaciones con dos o más fachadas.
ST-3	- Existencia de cuadrícula urbana con polígonos cerrados, existe parcelación definida. - Edificaciones con predominio del paralelepípedo aislado (edificio del tipo bloque) - Edificaciones ocasionalmente dispuestas en el perímetro de la manzana y ubicada en áreas interiores. - Indefinición del área tributaria de los edificios sobre terreno propio, alineaciones ocasionales de fachadas, puntales bajos. - Superficie descubierta generalmente indefinida o

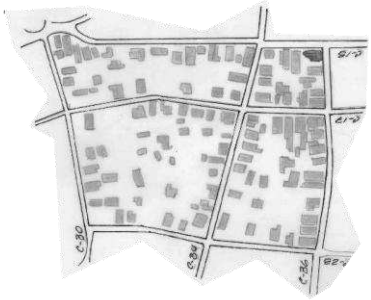
	- sobredimensionada. - Edificaciones con fachada principal paralela a la calle, en ángulo, o en culata (perpendicular a la vía) - Aceras con existencia o no de parterres con césped y árboles. - Carencia de portales exteriores. - Sistemas constructivos típicos: semiprefabricados y prefabricados.
ST-4	- Polígono o manzana alargado con eje paralelo a la vía principal. - Existen parcelas definidas sobre las que se asientan las edificaciones. - Edificación ubicada en profundidad (de frente a fondo) - Paredes de madera, mampostería, ladrillos y bloques, de forma mezclada. - Presencia de cubiertas inclinadas de tejas (criollas o francesas), fibrocemento, combinada con la existencia de cubiertas planas. - Fachadas principales a las calles, alineadas entre sí. - Superficie descubierta oscila entre 15 y 33 % o más del total de la parcela.
ST-5	- Se encuentra parcialmente servido por las redes de acueducto y alcantarillado. - Las vías presentan secciones estrechas, con falta de continuidad y regular estado, evidenciándose la presencia de viviendas en los interiores de las manzanas. - Gran déficit de servicios vinculados al hábitat.
ST-6	- Presenta zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variadas ocupadas por arquitectura doméstica del siglo XX y tipología arquitectónica I y II que coexisten con edificaciones coloniales. - Predomina la manzana cerrada conformado retículas. - Está conformada por un sistema de parques con valor monumental con sistemas de circulación techada que bordean las plazas lo cual la identifica como la ciudad de los parques. - Aparecen viviendas individuales medianeras en edificios de una a tres plantas. - Predominio de balcones y portales al frente, escaleras retiradas hacia el interior de las fachadas. - Puntales promedio entre 3 y 5 metros con elementos decorativos.

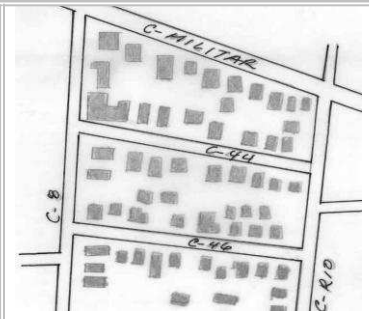
TIPOLOGÍA URBANÍSTICA	GRÁFICO
Tipología Urbanística 1	
Tipología Urbanística 2	
Tipología Urbanística 3	
Tipología Urbanística 4	

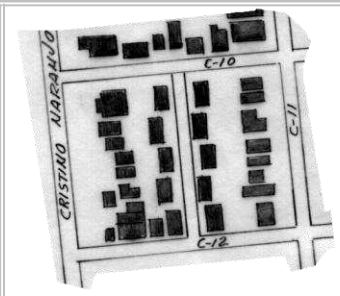
6.4 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

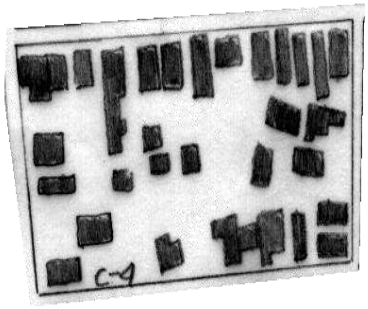
Ocupación de la manzana.

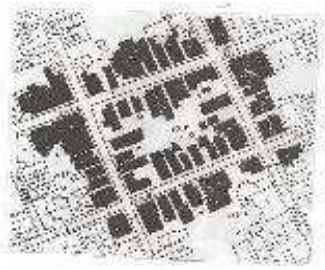

Julio G.Peralta
CARLOS HIDALGO
C-4
C-6
C-25
C-23
C-21
C-19
O. MILITAR

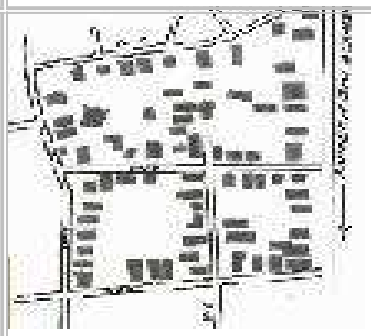




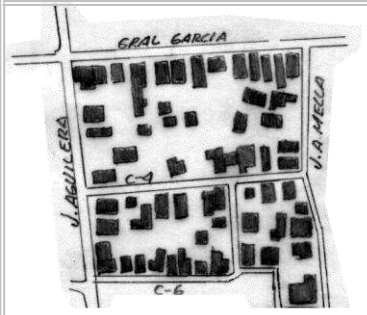


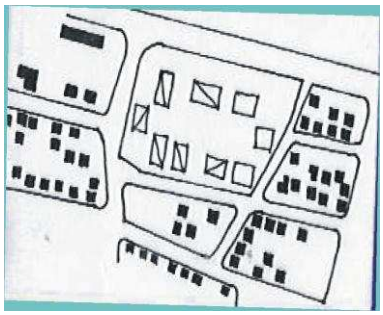


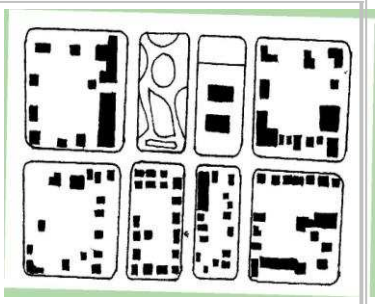




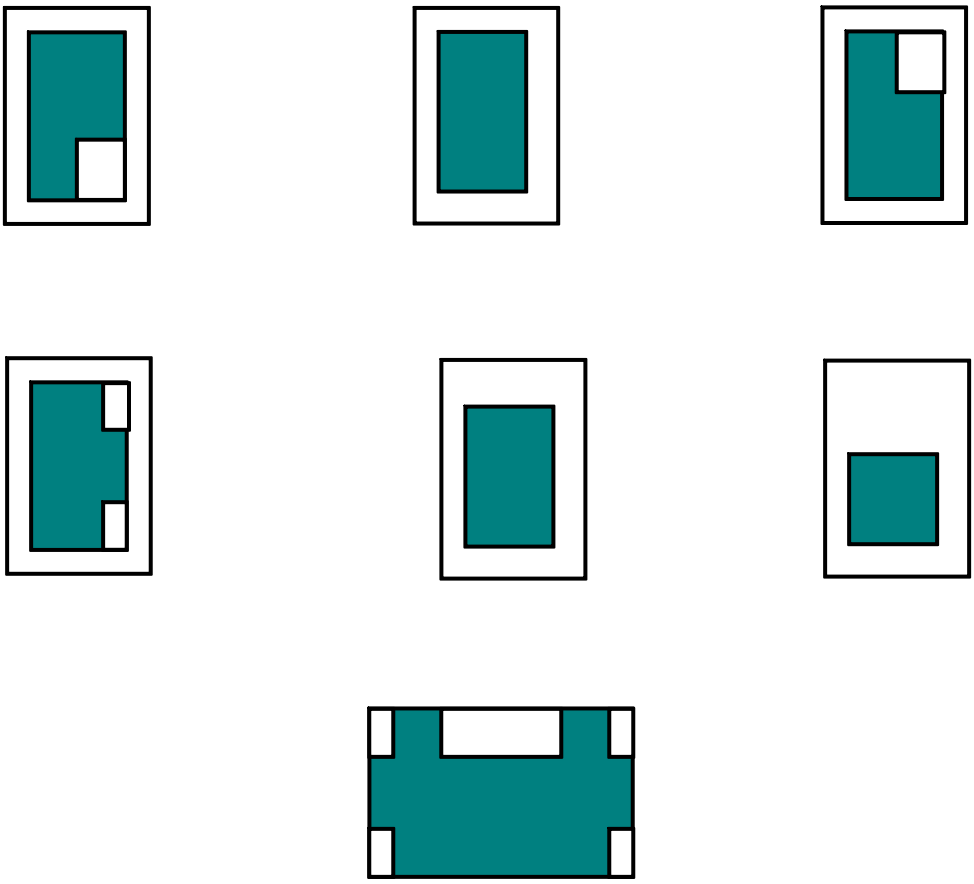
OCUPACION DE SUELO





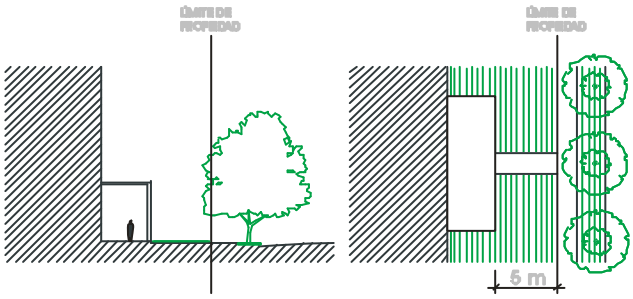


6.5 OCUPACION DE LA PARCELA.

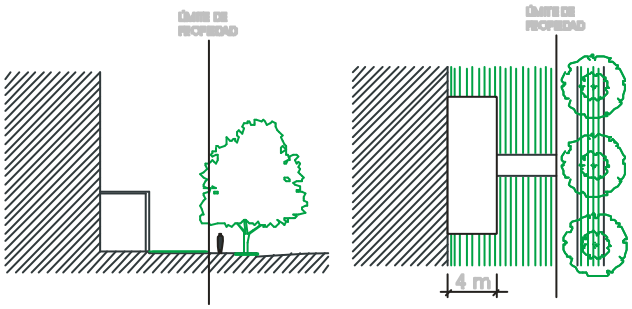


6.6 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

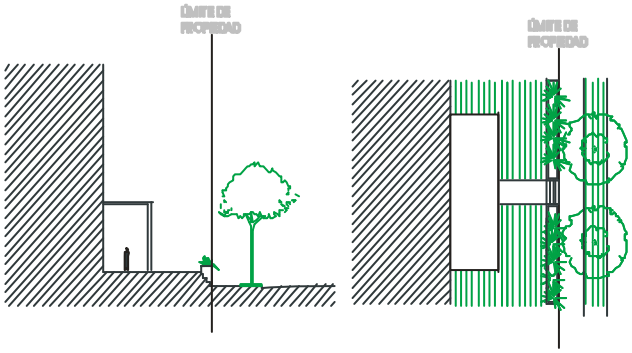
Franja de jardín. - Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 1.50 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



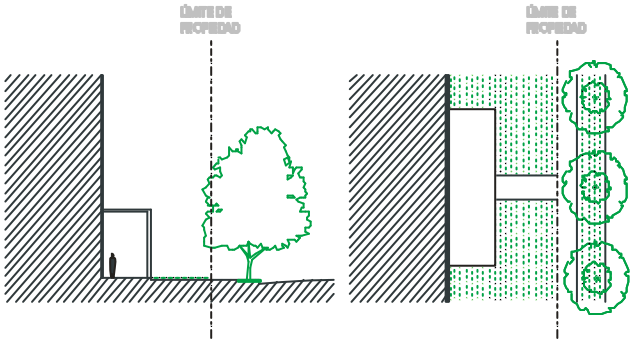
Franja de portal. - Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 1.75 m entre la primera y segunda líneas de fachada.



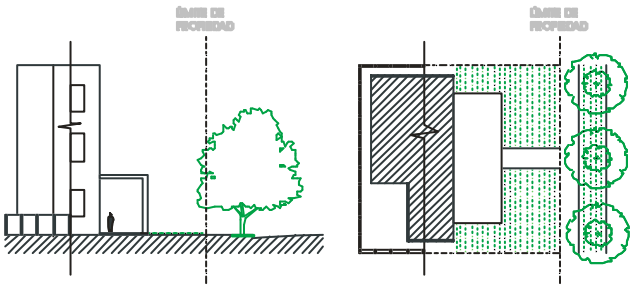
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 3.00 m del límite de propiedad.



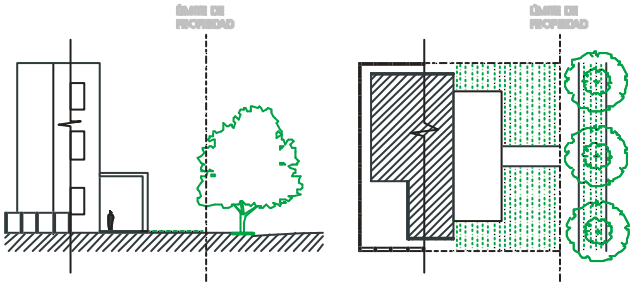
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



Pasillo lateral.- Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la segunda línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,00 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación

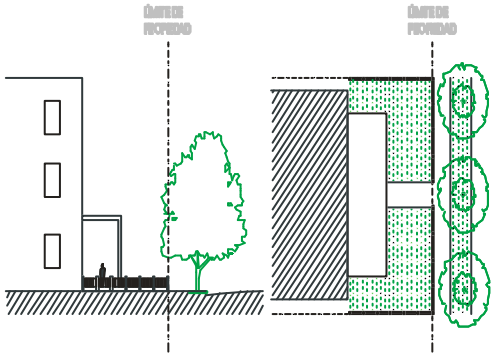


Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo

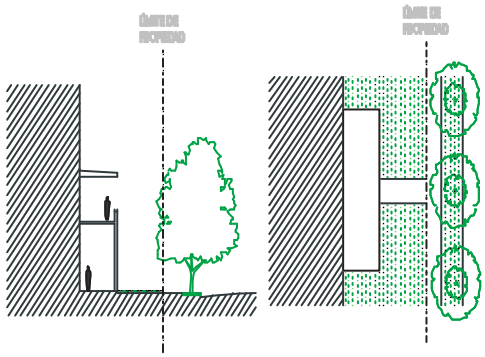


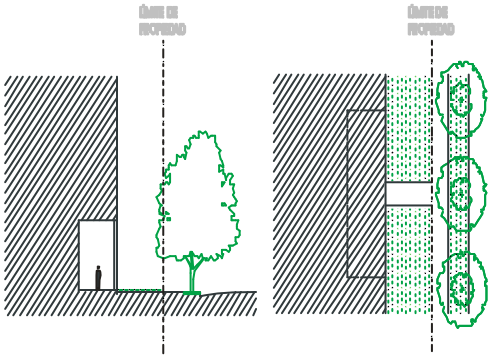
6.7 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercado.- Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,20 m en el frente de la instalación asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m

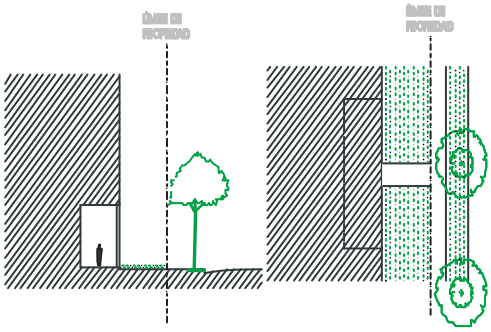


Portal.- Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla

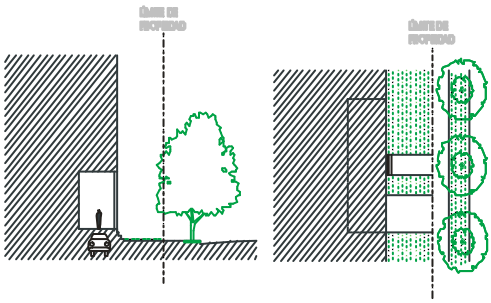




Portal de uso público.- Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.

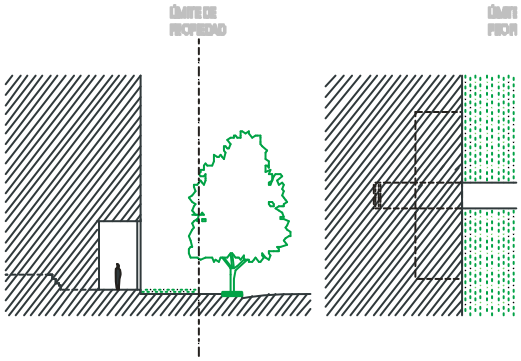


Portal elevado.- Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos

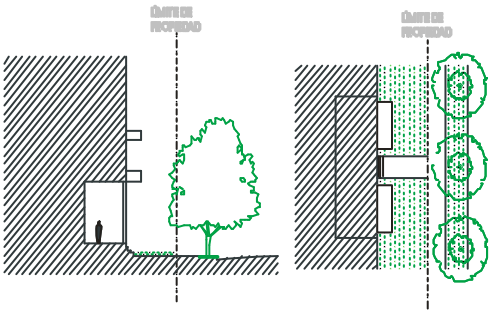


Alturas de las Edificaciones. - La extensión vertical de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente

Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.



Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja



6.8 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Edificaciones comunes.- Ocupan aquellas parcelas originales de 14,00 m de frente hasta 50,00 m. Son de proporciones rectangulares y de altura variables entre 1 – 2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero en definitiva no son homogéneas

Edificios multifamiliares.- Edificaciones de 3 a 4 – 5 plantas de forma cuadrangular y también rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas. El portal es cerrado con vidrio o poseen simplemente medio portal interior o vestíbulo de acceso, ofreciendo hacia la calle casi una fachada continua.

Vivienda con Tipología constructiva I:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.

Vivienda con Tipología constructiva II:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro.

Vivienda con Tipología constructiva III:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento.

Vivienda con Tipología constructiva IV:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.

Vivienda con Tipología constructiva V:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y cartón asfáltico, guano, lona, Cartón.

6.9 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

Parques urbanos.- Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de ½ a 1 manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.

Microparques.- Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente ¼ de manzana. Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.

Plazas.- Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales de diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar,

incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados,, estos espacios pueden ser utilizados eventualmente como áreas para ferias, parqueos, etc.

Paseos arbolados, calles y avenidas.- Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño de arbolado, arbustivas y tratamiento de jardinería. Se desarrollan a lo largo de las vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de las esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales

Parques recreativos.- Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de

nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.

Parques infantiles.- Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.

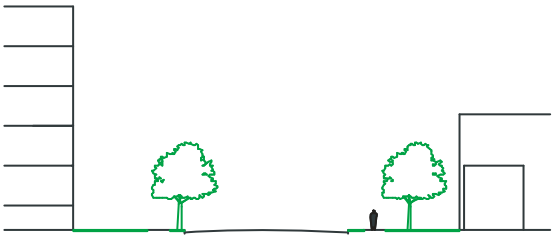
Espacios abiertos naturales.- Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación con sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

no

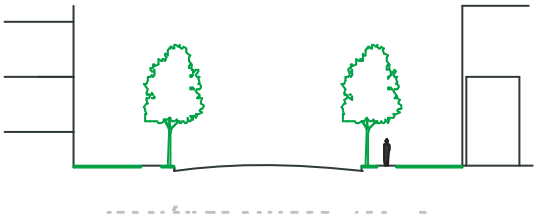
6.10 VÍAS PÚBLICAS.

Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclovías de 2,25 m de ancho. Están diseñadas para velocidades moderadas de 70 a 79 Km./h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte colectivo será normal o semiexpreso.

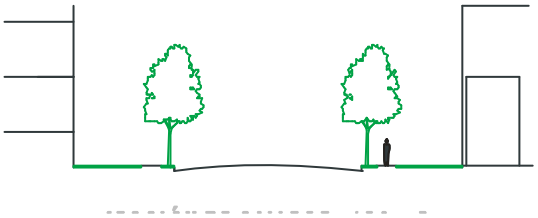
Vías Menores (Arterias según NC 53-80).- Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14.00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. con doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.



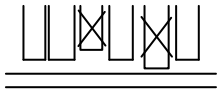
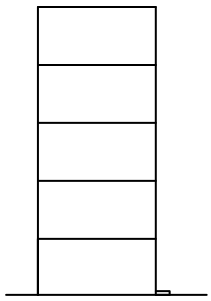
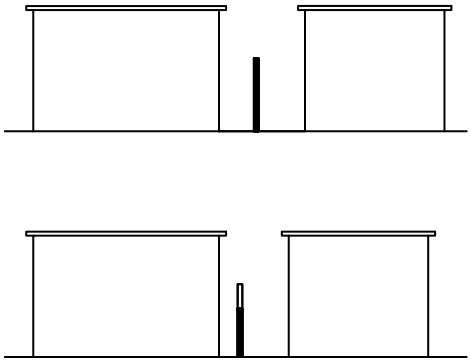
Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo será fundamentalmente de interconexión y distribución

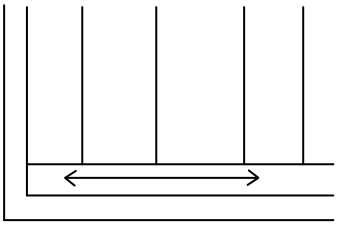
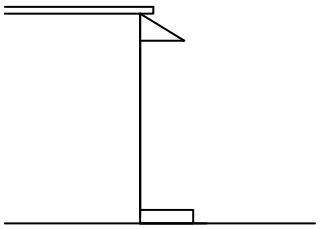
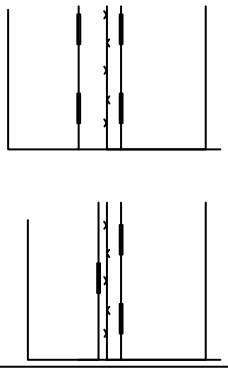


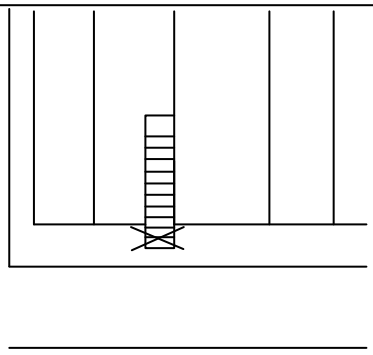
Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,5º m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49 Km/h. excepto el transporte colectivo por ómnibus. Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.



6.11 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.

Primera y segunda línea de fachada: No se podrán realizar en nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra.	
Pasillos laterales y de fondo: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones: • Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.	
Cercados: La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.00 m al frente, hasta la segunda línea de fachada. En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.	

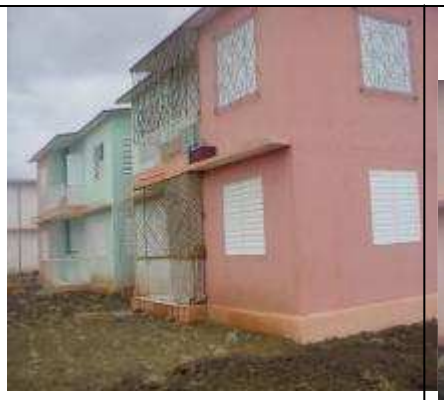
Portales (públicos o privados): No se permite el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.	
Marquesinas y toldos: Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente: • Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m. • Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m.	
Vistas y luces: Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.	

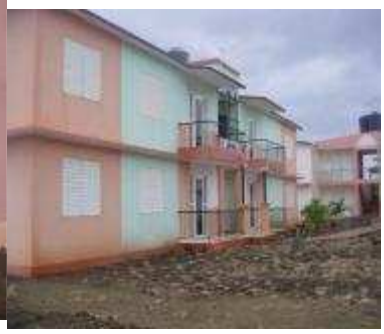
Escaleras: No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior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

6.12 USOS DE SUELO PRESENTES EN EL ASENTAMIENTO.

RESIDENCIAL

Viviendas unifamiliares comunes





Tipologías Constructivas

Edificios altos

ADMINISTRACIÓN

Comercio

Gastronomía

Salud

Educación

Deporte

Recreación

Cultura

Religioso

Almacenes y talleres

PRODUCCIÓN

Agricultura urbana

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

PARQUES URBANOS Y MICROPARQUES

PLAZAS

PARQUES RECREATIVOS INFANTILES

VÍAS PÚBLICAS

VÍAS PRINCIPALES

VÍAS MENORES Y CALLES COLECTORAS

ACERAS Y PARTERRES

MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES

MOBILIARIO URBANO

SEÑALIZACIONES

7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Artículo 810: A los efectos de estas Regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados:

1. Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las "cuarterías" como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

2. Acción Constructiva: Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificación, y que están definidas por la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda" de 23 de diciembre de 1988, así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:

a. Ampliación: Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
b. Conservación: Es el conjunto de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
c. Construcción: Toda nueva edificación destinada a la resistencia de una o más familias.
d. Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).
e. Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

3. Acción Urbanística: Son las acciones o formas de intervención urbanística en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio de la población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones. Estas son las siguientes:

a. Conservación: Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.
b. Rehabilitación: Se ejerce en zonas residenciales que requieren la reparación y reconstrucción parcial de la vialidad, la infraestructura urbana.
c. Reconstrucción: Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.
d. Remodelación: Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente

superior, incluida la demolición de algunas viviendas.

e. Erradicación: Acción en una zona residencial ocupada por viviendas constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que, por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y urbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.
f. Completamiento: Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres y que deben ser completadas.
g. Restauración: Es la acción de alto valor, o con predominio de edificaciones de alto valor, que deben ser preservadas o rescatadas en cuanto a su imagen y estructura urbana.
h. Nuevo desarrollo: Acción en Zonas Residenciales de nueva construcción de viviendas su urbanización, infraestructura y equipamiento.

4. Acera/ Acera "ponchada": Parte de la vía destinada a la circulación de peatones, acera en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.

5. Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros a razón de 3,00 metros por cada una.

6. Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

7. Antepecho: Pretil que se pone en sitios altos y peligrosos (balcones, etc.) de las edificaciones.

8. Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con 4 paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con 3 paredes perimetrales.

9. Área libre: Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.

10. Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

11. Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección con las autoridades y entidades competentes, según lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.

12. Autorización: Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no están

comprendidos en la licencia de construcción.

13. Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretiles o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

14. Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

15. Basamento: Cuerpo situado debajo de la caña de la columna que comprende la base y el pedestal. Asiento sobre el que se supone la columna o estatua o sirve eventualmente de zapata. En urbanismo alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

16. Calificación del Suelo: Utilización genérica a la que el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano destina un área determinada del territorio.

17. Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

18. Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

19. Car-porch (entrada o estadía de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos y con estructuras ligeras y desmontables, para el estacionamiento de vehículos.

20. Categorías de Uso: Definen las correspondientes intensidades urbanísticas en virtud de las siguientes determinaciones:

a. Prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
b. Restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
c. Permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
d. Preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
e. Obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

21. Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

22. Certificación de Habitable-Utilizable: Son los documentos que se emiten, una vez concluido totalmente las acciones constructivas amparadas en la

licencia de obra que demuestra que éstas se realizarán de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.

23. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela.

24. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela, cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

25. Completamiento: Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

26. Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

27. Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

28. Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre y la calzada, o entre el separador y la calzada.

29. Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respetivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

30. Cuadrícula Urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o "manzanas".

31. Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original. Posteriormente pequeños apartamentos interiores con servicios auxiliares propios.

32. Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

33. Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

34. División (desglose): Los propietarios de una vivienda tendrán derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permiten.

35. Edificio alto-bajo: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas con más de 15,00

metros y bajo hasta cinco plantas equivalentes a 15,00 metros.

36. Equipamiento de ciudad: Instalaciones de servicios de frecuencia territorial esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

37. Equipamiento de nivel municipal: Instalaciones de servicios generales que no se utilizan con frecuencia diaria. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; taller de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

38. Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

39. Erradicación: Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

40. Escalas de Intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

41. Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

42. Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su cualificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

43. Grado de Protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

44. Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera

interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

45. Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles.

46. Intensidad urbanística: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

47. Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

48. Jardín Frontal: Espacio semippúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.

49. Licencia de Construcción (Licencia de Obra): Es el documento técnico legal o permiso que emite la Dirección de Arquitectura y Urbanismo (DAU) Municipal para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización constructiva en cuestión.

50. Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

51. Línea de construcción: (Línea de edificación). Es la alineación de parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

52. Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

53. Mantenimiento: Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

54. Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se intersecan o cruzan formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.

55. Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

56. Medianerías: (paredes medianeras): Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez se separan. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arribo”.

57. Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

58. Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones: y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad, así como materiales apropiados.

59. 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 No. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

60. Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas y que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineados; presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

61. Nueva edificación: Construcción sobre un solar yermo o área libre.

62. Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

63. Parcela Urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las “manzanas” (parcelación).

64. Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arrimo".

65. Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía (parterre interior o contraparterre).

66. Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie descubierta.

67. Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

68. Portal libre de uso público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

69. Portal privado: Zaguán pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de las edificaciones.

70. Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

71. Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

72. Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

73. Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que, dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

74. Reparación mayor: Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

75. Reparación menor: Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

76. Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.

77. Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

78. Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen a la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los artículos 21 y 24 de la Ley No. 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda"; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección con la protección de embalses y cuencas de agua subterránea, entre otras.

79. Retranqueo: Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

80. Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.

81. Separador de la vía/ Separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuestas, salvo excepción.

82. Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

83. Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

84. Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo, sea de poca significación trazada como tal en un asentamiento. No se considerará solar yermo el terreno acceso a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el Registro de Propiedad.

85. Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un porcentaje de la misma entre 15 % y 50 % de acuerdo a las diversas tipologías de la ciudad, y está representada por los patinejos, patios interiores, jardines frontales, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

86. Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no por muros o

balaustradas, que forman parte de una edificación.

87. Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

88. Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

89. Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

90. Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación.

91. Unificación: Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en la cual las personas que habitan en éstas y deseen vivir juntas, podrán unificarse las mismas previa licencia de obra.

92. Uso de Suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

93. Uso Provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

94. Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

95. Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

96. Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su especialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

97. Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

98. Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

99. Vano: Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

100. Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

101. Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

102. Vista Oblicua: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

103. Vista recta: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

104. Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

105. Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

106. Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

107. Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas —casas gemelas— que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

108. Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

109. Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

110. Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

111. Zona de Alto Valor: Es el espacio territorial de un Centro Histórico Urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que, por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico - constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

a) Estucar, azulejear o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.

b) Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.

c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretiles y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.

d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.

e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.

f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.

g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.

h) Reparación parcial de la soladura del techo.

i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.

j) Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.

k) Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.

l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.

m) Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.

n) Colocación de mesetas ciegas.

o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.

p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.

q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.

r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.

s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales

en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.

t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.

u) Reparación parcial de la carpintería exterior.

v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.

w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.

x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.

y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.

z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.

DECRETO 272: DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPITULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la multa y otras medidas aplicables.

Articulo 4:

1) Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2) Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable Utilizable o Autorización de Construcción o de Obra;
d) resarcir los daños ocasionados;
e) pérdida de lo construido; y
f) demolición.

CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCION I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 5: Se considera contravenciones de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

a) a las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las Regulaciones Urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
b) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
c) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Autorización de construcción de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCION II: De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la aprobación de Uso de Suelo:

1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
a) termine cualquier tipo de construcción, 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
b) inicia cualquier tipo de construcción, 8000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
2) Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado.
3) termine cualquier tipo de construcción, 5000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
4) inicia cualquier tipo de construcción, 4000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCION III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:

a) termine una o más viviendas, 1000 y 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5000 pesos y, la demolición de lo construido:
d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2) Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado:

3) termine una o más viviendas, 800 y 8000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
4) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
5) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido:
6) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
7) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y
8) inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1000 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Articulo10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya Certificado de Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2500 pesos, y;

a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal Certificado en el plazo establecido; y
b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local

destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCION IV: De la Autorización de Construcción o de Obra.

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

a) coloque en áreas públicas, casetas, Kioscos, tarimas u otros elementos similares 500 pesos y 2500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una Avenida o zona declarada como Monumento Nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400pesos, y 2000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios Multifamiliares, 200 pesos y 1000 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente;
g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;
h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12. Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPITULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPITULO ANTERIOR

Artículo 13. También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;

b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control del autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;

c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;

d) incumplida una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;

e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;

f) se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido y;

g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo,

sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no a tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se precederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPITULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

a) los Inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le competa;

b) los Inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le competa.

CAPITULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES

SECCION I: Procedimiento para imponer las medidas.

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera del caso previstos en el presente Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

SECCION II: De los Recursos.

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

Artículo 25: La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

CAPITULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS.

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del Municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliere la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los Organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de Mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará

Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las Microbrigadas Sociales, Empresas de Mantenimiento Constructivo, Empresas de Demolición u otras subordinaciones locales designadas por los Consejos de la Administración.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Se faculta a los Ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, salud Pública, y a los Presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

SEGUNDA: En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

TERCERA: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de Diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

CUARTA: Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No. 21 de 28 de Febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el Artículo 4 incisos2 y 7 del Decreto No. 123 del 29 de Marzo de 1984. De las infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades, el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto No. 201 de 13 de Junio de 1995. De las infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de la Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

REGULACIONES SOBRE ANUNCIOS, CARTELES, VALLAS, SEÑALIZACIONES Y ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN Y ORNAMENTACIÓN.

Artículo: Las presentes regulaciones establecen las disposiciones reglamentarias requeridas a los efectos de la localización, emplazamiento, colocación, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, señalizaciones e identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación; en los espacios públicos urbanos, de conformidad con la legislación vigente en tal sentido.

Artículo: A los efectos de estas regulaciones se establecen los siguientes términos y definiciones:

a) Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para estos en cada caso los soportes que les sean apropiados.

b) Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.

c) Vía Pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde la misma.

d) Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.

e) Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótems, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.

f) Gráfica urbana: se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.

Artículo: En virtud de las presentes regulaciones, se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros tanto de carácter provisional y temporal como permanentes:

a) En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de los mismos; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.

b) El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados los mismos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado las

zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de Ciudad, establecidas en las regulaciones Urbanísticas vigentes.

c) Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación, estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

d) Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y postes del alumbrado público y de líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones, o destinados al sistema semaforizado y de señalización del tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, ni de mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.

e) Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior según el caso: los elementos de señalización relacionados con el tránsito, los destinados a la rotulación y señalización urbana, así como los de ambientación y ornamentación transitoria o temporal siempre que estos últimos sean debidamente autorizados y cumplan además con las obligaciones que se les imponga en tal sentido.

f) No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o aéreas, o en fin que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento si fuere el caso; actualizados sus anuncios y provistos siempre de imagen salvo autorización expresa temporal.

h) Los elementos para anunciar en los espacios públicos urbanos, podrán colocarse conforme a las siguientes reglas fundamentales, salvo las limitaciones que en su caso sean procedentes y que aparecen en estas regulaciones:

- En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.
- En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a las mismas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.
- ....En azoteas o terrazas descubiertas

- .....En envallados transitorios o provisionales
- .....En elementos del mobiliario urbano.
- ....En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
- ....En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
- ....En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.

i) Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:

- ....Estarán redactados en forma breve y en idioma español, con sujeción a las reglas ortográficas y gramaticales
- .....No podrán emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de nombres propios de productos o marcas extranjeras debidamente registradas en el país, que el mensaje tenga carácter de salutación o bienvenida para extranjeros, o que se coloque con fines informativos para el turismo internacional.
- En la escritura podrán utilizarse letras técnicas, cursivas o de otro tipo, paro perfectamente legible y con calidad requerida incluyendo sus dimensiones, uso del color y tonalidades.

j) Toda persona o entidad que desee anunciar un producto o servicio, o difundir mensajes o ideas en los espacios públicos, en cualquier medio y soporte, no podrá con tal publicidad infringir los principios y normas establecidos por la legislación vigente, negar o lesionar los intereses socio- económicos nacionales o menoscabar la identidad histórica y cultural del país; ni utilizar los símbolos patrios, sus próceres y autoridades oficiales, ni tampoco atentar contra la dignidad de las personas especialmente la de la mujer y la infancia. no apelará de manera directa al consumo de productos y servicios, pero podrá dar a conocer la correspondiente imagen de identidad y la de sus marcas registradas.

k) Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos:

- Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- Las técnicas apropiadas sobre la iluminación propia y la iluminación ornamental y artística, de manera de no producir deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, laces luminosos, sombras, tipo, color, combinaciones u otras causas; así como también por la frecuencia y ocasión del uso parcial o total del sistema instalado y de su capacidad tecnológica integral, lo cual podrá restringirse con condicionales específicas si fuese procedente.
- Las normativas correspondientes respecto a los posibles sobreconsumos y excesos de cargas, debidamente regulados en su caso.
- El horario de encendido establecido especialmente, dentro del lapso general comprendido entre el anochecer y el amanecer, el cual podrá regularse en determinados casos hasta medianoche.

Artículo: La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

Artículo: Además se tendrá en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo: Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, deberá estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

Artículo: Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el Artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

Artículo: En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

a) En el interior de los locales ocupados al efecto.
b) En vestíbulos y portales no públicos.
c) En la fachada principal de las edificaciones, cumpliéndose lo estipulado para los elementos adosados a las mismas.
d) Podrán usarse atriles portátiles como medios de soporte.
e) En áreas de circulación vertical o cajas de escaleras, en el caso de edificaciones monobloques.
f) Su tamaño máximo será de un metro cuadrado (1,00 m²).

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

Artículo: Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, deberán atenerse a lo siguiente:

a) Sus dimensiones estarán comprendidas en un rango entre 0,50 m a 1,00 m de largo y de 0,30 a 0,50 m de ancho.
b) La información comprenderá fundamentalmente texto, prevaleciendo este por sobre cualquier imagen gráfica.
c) Perderán su vigencia y deberán ser retirados a partir del momento en que la persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

Artículo: En las zonas de la Ciudad que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocarán en dicha área, a una altura máxima de 2,50 m. no podrán sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tendrán ninguna proyección hacia la vía pública. En las zonas y edificaciones de alto valor arquitectónico y urbanístico, dichos elementos deberán ser autoportantes sin fuste o mástil, apoyados

directamente a nivel de terreno sobre un apropiado basamento.

Artículo: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones, muretes y cercados exteriores, tanto con soporte como solo con las letras y símbolos elaborados y conformados al efecto; ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo: En virtud de lo dispuesto en el Artículo anterior, se cumplirán a tales efectos las siguientes condicionales:

a) En el caso de los adosados a los paramentos

1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones
2. .En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.
3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0,25 m², su altura máxima será de 2,10 m; otros similares de mayor dimensión podrán alcanzar hasta los 3,00 m.
4. Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público los elementos anunciadores se colocan adosados en la segunda línea de fachada, y no sobrepasarán el metro cuadrado (1,00 m²).
5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0,05 m) de espesor máximo.
6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos caos estarán sujetos a aprobaciones especiales.

b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:

1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3,00 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9,00 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20-1,50 m. a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.
2. Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (2,00 m²).
3. El punto más bajo por encima de la calzada será de 3,00 m sobre la rasante del pavimento.
4. Asimismo, cuando la proyección del anuncio sea solamente sobre el área de la acera y parterre si lo hubiere, el punto más bajo del mismo no será inferior a 3,00 m y el punto más saliente quedará a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

Artículo: Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas y sombrillas; así como también paramentos de unidades de comercio, gastronomía y servicios solo en los establecimientos de carácter local;

siempre que los textos e imágenes en todos los objetos mencionados cubran únicamente hasta la tercera parte de la superficie que se estime como soporte del rotulado.

Artículo: Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando prohibida su instalación en otras clases de cubiertas o techos de edificaciones que no sean de azotea o terraza descubierta y en particular si son lumínicos. En tal caso se respetarán las siguientes restricciones fundamentales:

a) Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretiles y aleros.
b) No podrá interrumpir o interferir la libre circulación de personas, ni tampoco las facilidades de mantenimiento y funcionamiento de objetos de obra y equipamiento, o estructuras de tanques para el agua, casetas de ascensores y de escaleras, instalaciones, acometidas y tendidos hidrosanitarios, eléctricos y telefónicos, antenas y otros similares.
c) Dejará un espacio libre no menor de 2,00 m. entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.
d) Estará instalado en una estructura debidamente calculada para soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.
e) El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio Artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su caso de los cincuenta metros cuadrados (50,00 m²).

Artículo: Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro del mismo cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

Artículo: Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5,00 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado (1,00 m²) de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

Artículo: Los anuncios de gran porte estarán reservados además de las azoteas y paredones, para los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también para las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su importancia y connotación, se regirán esencialmente por las siguientes restricciones:

a) En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a

producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.

b) En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3,00 m a 5,00 m del contén o cuneta de las mismas.

c) Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas serán respectivamente de 50,00 m y de 100,00 m como mínimo.

d) La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel de terreno será aproximadamente de 1,50 m como máximo, excepto cuando existan desniveles topográficos que salvar u otras causas; pero nunca dicha separación visible será ostensiblemente mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

e) El área máxima prevista para estas vallas será de cincuenta metros cuadrados (50,00 m²).

Artículo: Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atendrán igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

Artículo: La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

a) Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.

b) Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del mobiliario urbano; en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.

c) Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.

d) Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal serán de 3,00 m, mientras que sobre cualquier tipo de calzada de las vías respetarán un gálibo mínimo de 4,50 m.

Artículo: A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establece lo siguiente:

a) Solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterías viales principales de la Ciudad, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.

b) Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

Artículo: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de uso de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

Artículo: Se conciliará mensualmente con las Direcciones Municipales de Finanzas, las autorizaciones entregadas a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Artículo: Para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de 15 días naturales, lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de uso de suelo, cambio de imagen y otras.

Artículo: Para la solicitud de autorización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Carta de solicitud explicando brevemente las características de los textos, el diseño y la propuesta de localización del medio o soporte publicitario; documentación gráfica a escala apropiada con el diseño, materiales y dimensiones del mismo; también la imagen en colores que se somete a probación, con fotocopia en blanco y negro; así como los datos fundamentales del promovente.
2. Actividades por cuenta propia:

- Solicitud expresa según modelo y pago establecidos.
- Licencia actualizada de trabajador por Cuenta propia.
- Comprobante de inscripción en el Registro de Contribuyentes.
- Boceto gráfico del cartel propuesto, con su medio soportante, dimensiones, colores, material.