

INDICE	1
INTRODUCCIÓN, ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN	6
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO	10
PLANO DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO	14
CAPITULO I.DESARROLLO	15
SECCIÓN PRIMERA: Caracterización de la Ciudad	
CAPÍTULO 2 CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES	18
SECCIÓN PRIMERA: Regulaciones Urbanísticas	
Definición	
Objetivos	19
SECCIÓN SEGUNDA: Premisas conceptuales	
SECCIÓN TERCERA: Regulaciones Generales de Intervención Urbana	
SECCIÓN CUARTA: Regulaciones Específicas	20
SECCIÓN QUINTA: Regulaciones de procedimientos	
SECCIÓN SEXTA: Planos y fotos ilustrativas	
SECCIÓN SEPTIMA: Glosario	
SECCIÓN OCTAVA: Anexos	
CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA	21
I. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE	21
1.Responsabilidad ambiental	
2.Territorios aledaños a objetos hídricos	22
3.Vertederos y desechos	
4.Áreas verdes	
5.Zona costera	23
II.PROTECCIÓN PATRIMONIAL	24
III. ESTRUCTURA DE LA MANZANA	
1. Trazado	
2. Dimensionamiento y ocupación de la parcela	
3. Disposición de las edificaciones en las parcelas y alineación	25
IV. ALTURAS Y PUNTALES	
V. MARQUESINAS, TOLDOS Y ALEROS	26
VI. PÉRGOLAS, GLORIETAS Y CARPAS EN ZONAS RESIDENCIALES	
VII. RANCHONES	
VIII. LOGIAS, BALCONES Y OTROS SALIENTES	
IX. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	27

X.ESPACIOS PÚBLICOS, SEMIPÚBLICOS Y PRIVADOS	
XI. JARDINES Y PORTALES PRIVADOS	29
XII. CERCAS Y PRETILES	
XIII.ESCALERAS	30
XIV.REJAS	31
XV.PINTURAS	
XVII.REGULACIONES GENERALES SOBRE RELACIONES DE VECINDAD	
1. Relaciones de vecindad: Servidumbres de paso	32
2. Relaciones de vecindad: Medianería	33
3. Relaciones de vecindad: Vistas y Luces	34
XVII.REGULACIONES GENERALES PARA GARAJES Y CARPOR	36
XVIII.ASPECTOS HIGIÉNICOS AMBIENTALES Y DE ORNATO PÚBLICO	37
XIX.USO DEL SUELO	38
XX.DEMOLICIONES	39
XVI.REGULACIONES GENERALES SOBRE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	40
XXII.DIVISIONES Y UNIFICACIONES	41
XXIII.CIUDADELAS Y CUARTERÍAS	
XXIV.CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS	42
XXV.CARTELES Y SEÑALIZACIONES	
XXVI. ROTULACIÓN Y NUMERACIÓN DE CALLES Y EDIFICACIONES	44
XXVII.SERVICIOS (ESTATALES Y POR CUENTA PROPIA)	
XXVIII.REDES HIDROSANITARIAS	45
XXXI. REDES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES	46
XXX.VÍAS FÉRREAS	
XXXI.AEROPUERTO	
CAPITULO 4. DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN QUE CONFORMAN LA CIUDAD	48
4.1 Zona de Valor	
4.2 Cuatro tipos de zonas residenciales	49
4.3 Zonas para el nuevo desarrollo residencial	
4.4 Dos zonas de producción	
4.5 Tres zonas de grandes instalaciones	
4.6 Tres zonas de parques y áreas verdes propuestas	
PLANO DE ZONAS DE REGULACIÓN	51
4.7 REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS DE REGULACIÓN	52
4.7.1 ZONA DE VALOR	

4.7.1.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.1.2 Regulaciones para la zona de valor en general	
4.7.1.3 ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO MONUMENTO NACIONAL Y ÁREA DECLARADA PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD DENTRO DE LA ZONA DE VALOR	54
4.7.1.3.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.1.3.2 Regulaciones	
4.3 Zonas para el nuevo desarrollo residencial	
4.7.1.4 EDIFICACIONES DE VIVIENDAS Y OTRAS INSTALACIONES EN EL ENTORNO DE LA PLAZA POLIVALENTE Y EL MALECÓN DENTRO DE LA ZONA DE VALOR	57
4.7.1.4.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.1.4.2 Regulaciones	
4.7.1.5 ZONA DEL BARRIO PUNTA GORDA DENTRO DE LA ZONA DE VALOR	58
4.7.1.5.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.1.5.2 Regulaciones	
4.7.1.6 ZONA DE LA PUNTA (MONUMENTO NACIONAL) DENTRO DE LA ZONA DE VALOR	59
4.7.1.6.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.1.6.2 Regulaciones	
4.7.2 ZONAS RESIDENCIALES	60
4.7.2.1 ZONA RESIDENCIAL DE ALTO ESTÁNDAR	60
4.7.2.1.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.2.1.2 Regulaciones	
4.7.2.2 ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA	61
4.7.2.2.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.2.2.2 Regulaciones	62
4.7.2.3 ZONAS RESIDENCIALES PERIFÉRICAS	64
4.7.2.3.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	65
4.7.2.3.2 Regulaciones	
Barrios Reina y Punta Cótica	66
Barrio O' Bourke Viejo	67
Cota 2 en San Lázaro	
Barrio precario en Pueblo Griffo Viejo "El Tejar"	
Barrios precarios La Ceiba y detrás de la escuela José Martí en Caunao	68
Barrio precario Cuatro Caminos	
4.7.2.4 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	69
4.7.2.4.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	

4.7.2.4.2 Regulaciones	70
Sobre cercados en las zonas de edificios multifamiliares	70
Sobre garajes en las zonas de edificios multifamiliares	71
Barrio precario Callejón de Las Calabazas	
Foco precario detrás del edificio de 12 plantas de Junco Sur	
4.7.3 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL	72
4.7.3.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.3.2 Regulaciones	73
4.7.4 ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES	74
4.7.4.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.4.2 Regulaciones	
4.7.4.2.1 Regulaciones para Zonas de Grandes Instalaciones Educativas, Deportivas y de la Salud	74
4.7.4.2.2 Regulaciones para Zona con existencia de viviendas, instalaciones de usos varios e instalaciones educativas como la Universidad y Politécnicos	75
4.7.4.2.3 Regulaciones para el Aeropuerto y su entorno y las áreas de reserva estatal y otras instalaciones al sur de la avenida 5 de Septiembre colindantes con el Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional)	
4.7.4.2.4 Barrio precario Callejón del Cura	
4.7.4.2.5 Regulaciones para el barrio precario detrás de la Tapia de los 500 y el barrio precario La Loma	76
4.7.5 ZONAS DE PRODUCCIÓN	77
4.7.5.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.5.2 Regulaciones	78
4.7.5.2.1 Regulaciones para la Zona industrial I	
4.7.5.2.2 Regulaciones para las Zonas industriales II y III	79
4.7.5.2.3 Regulaciones para el barrio precario Carolina Nuevo	
4.7.6 ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES PROPUESTAS	80
4.7.6.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto	
4.7.6.2 Regulaciones	81
4.7.6.2.1 Regulaciones para el Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional)	
CAPITULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS	82
Sobre el uso del suelo	
Sobre los trámites necesarios para intervenciones urbanísticas y/o constructivas	
Sobre los cambios de uso	83
Sobre los proyectos urbanísticos	
Sobre los garajes	

Sobre la numeración de edificaciones	
Sobre carteles, señalizaciones y anuncios	
Sobre la actividad por cuenta propia	
Sobre las facultades de los Inspectores de Planificación Física	84
Sobre la actividad agrícola	
Sobre la colocación de rejas	
Sobre la aplicación de pintura en el Centro Histórico y su zona de protección	
Sobre la medianería	85
Sobre la realización de actividades en la vía pública	
Requisitos para la tramitación de autorizaciones y licencias de construcción	
Sobre las entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	
Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo	86
CAPÍTULO 6. PLANOS, GRÁFICOS, FOTOS ILUSTRATIVAS Y TABLA DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS	87
CAPÍTULO 7. GLOSARIO	101
CAPÍTULO 8. ANEXOS	107
1. DEFINICIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES	
Inmuebles con grado de protección en el Centro Histórico y en su zona de protección	
2. INDICADORES URBANÍSTICOS COS Y CUS	
BIBLIOGRAFÍA Y CONSULTAS REALIZADAS	113

INTRODUCCIÓN

Las presentes Regulaciones constituyen la actualización y perfeccionamiento de las anteriores, basada en nuevas orientaciones técnico metodológicas para la mejor comprensión por todos los usuarios, y su aplicación de acuerdo con la propuesta de ordenamiento urbano aprobada como instrumento rector, y reajustada en función de las transformaciones socioeconómicas y nuevas estrategias que enfrenta el país, por lo que estas regulaciones son de obligatorio cumplimiento dentro de su perímetro tanto para personas naturales y jurídicas, como para empresas mixtas con capital extranjero. Las Regulaciones Urbanísticas son el instrumento jurídico administrativo para la implementación de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano, contribuyendo al ordenamiento, funcionalidad, planeamiento y control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial de los asentamientos urbanos. Ellas promueven y favorecen la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural, y la conservación del medio ambiente urbano, pero fundamentalmente, la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN

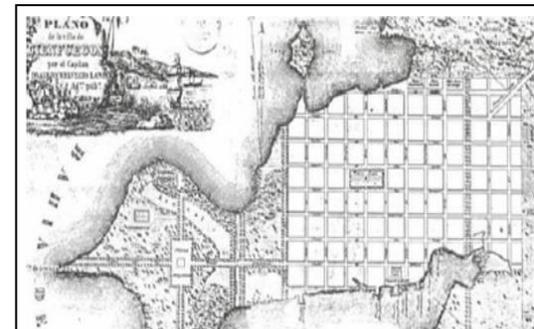
Cienfuegos es una de las pocas ciudades latinoamericanas y la única en el Caribe, enteramente diseñada y construida durante el siglo XIX, considerada una joya arquitectónica de dicha centuria. En ella se manifiestan los principios de urbanización más ilustrados de su momento y un conjunto íntegramente conservado de relevantes edificaciones y espacios de alto valor histórico, arquitectónico y socio-cultural del siglo XIX y principios del XX. Estos valores motivaron que en 1995 su Centro Histórico Urbano fuera declarado Monumento Nacional, y que posteriormente el 15 de Julio del 2005 la UNESCO le concediera a 70 hectáreas la categoría de Patrimonio Cultural de la Humanidad, las cuales están rodeadas por una zona de protección que abarca otras áreas de interés para la ciudad entre ellas el Puerto Viejo, la zona de Cayo Loco (Monumento Nacional), el antiguo patio del ferrocarril, el Malecón y las áreas del reparto Punta Gorda enmarcadas por la calle 37, hasta la zona de La Punta que también ostenta la condición de Monumento Nacional.



Sus inicios se remontan al 22 de abril de 1819 cuando una comitiva encabezada por Don Luis D'Clouet y formada por colonos franceses funda bajo una Jagua en el actual Parque Martí, la colonia Fernandina de Jagua, que para principios de la década de 1820 se convierte en Distrito Judicial. El acelerado desarrollo económico regional basado en la producción azucarera y la utilización de la bahía y el puerto, trajo consigo un acelerado desarrollo arquitectónico y urbanístico, por lo que el 20 de mayo de 1829 se le otorga la condición o categoría de Villa.

No es hasta el 10 de Octubre de 1880 que se le concede el título de Ciudad debido al rápido crecimiento poblacional y urbano, matizado por el gran desarrollo económico alcanzado mediante el ascendente auge de la trilogía puerto-azúcar-ferrocarril, llegando a convertirse en una de las ciudades más importantes del país a fines del siglo XIX.

Desde su fundación, la ciudad contó con un diseño urbano racionalista de factura francesa, siguiendo al esquema clásico de la ciudad trazada en cuadrículas en forma de tableros de ajedrez con un perfecto trazado rectilíneo de sus calles, que sigue cánones geométricos del neoclásico e influencia de las famosas Leyes de Indias referidas al trazado de ciudades, las cuales constituyen los antecedentes de lo que posteriormente fueran las Ordenanzas Municipales y de Construcción, y las Normas de Urbanización y Construcción, que hoy conocemos como Regulaciones Territoriales y Urbanísticas.



En 1819 se comenzó el trazado de las primeras 25 manzanas de 100 varas castellanas con centro en la antigua Plaza de Armas (hoy Parque Martí), que continuaron paulatinamente creciendo y repitiendo siempre con trazado recto. La plaza en su inicio fue concebida en una manzana, pero posteriormente se le añadió otra llegando a alcanzar casi dos hectáreas; esta característica la distingue y la convierte en un caso excepcional dentro de las ciudades fundadas en el siglo XIX y principios del XX. Constituye el primer ejemplo significativo en la América Hispana y el Caribe, de ciudad con nuevo trazado, exponente del modelo del nuevo urbanismo del siglo XIX. En esta ciudad se manifiestan con claridad las ideas de la Modernidad, a partir de la combinación de la influencia francesa y de la renovación del pensamiento de la corona española, así como la racionalidad y perfección a través de la retícula ortogonal en la que alcanza su máxima expresión.

El trazado reticular de la ciudad es casi perfecto con 83.6 metros de largo y orientación norte-sur cubriendo la mayor parte de la ciudad, y se orienta hacia el noreste en su extremo este, en armonía con las edificaciones cuya fachada principal está orientada hacia las vías.

En los primeros años de la fundación las edificaciones eran de cuje y embarrado con cubierta de guano, pero a partir de 1826 comienza a utilizarse la madera, y en la década de 1850 se comienza a emplear la mampostería con techos de tejas alrededor de un patio.

Entre 1840 y 1860 paulatinamente los edificios públicos se van conformando hasta conferir la imagen urbana tan necesaria a la ciudad que se va imponiendo por su desarrollo económico. Hasta ese momento Cienfuegos era una villa armónicamente construida, en la que predominaban los edificios de una sola planta. En esta etapa es característico el aprovechamiento del espacio, en uno o varios solares bien definidos como rectángulo de 25 por 40 varas, donde se define la planta de los edificios alrededor de un patio en forma de C o L. La fachada es simple, con algunos elementos que recuerdan el Neoclásico como la moldura de orden toscano y el arco de medio punto. También presentan puerta a la española y alero de tabloncillos, ventanas con rejas de gruesos barrotes de hierro, y presencia o no de portal.



El auge constructivo cienfueguero cobra fuerza inusitada a partir de 1870, debido al violento proceso de concentración azucarera de la región y las pocas afectaciones que produjeron las guerras de 1868 y 1895. Culminada la Guerra de los Diez años, la ciudad entra en la etapa más floreciente de su desarrollo urbano en este siglo.

En esos años la imagen urbana es muy desigual, prevalecen las viviendas de mampostería y tejas, coexistiendo con las de madera y tejas, siendo muy similares sus plantas en forma de C o C invertida, en forma de U, o las más simples en forma de L, invertida en ocasiones, e incluso otras más complicadas que cerraban el patio para formar una planta cuadrada en forma de O. En el exterior la casa tiene una puerta con dos o tres ventanas a cada lado o a un costado, con rejas de hierro de decoración simple, donde el elemento más usado es la lira, además pueden tener azotea de losa por tabla en sus tres crujías paralelas a la calle.

Hacia finales del siglo XIX las fachadas son aún de estirpe neoclásica, pero de gusto ecléctico muy elaborado. La riqueza decorativa va en aumento, aunque la armonía entre un edificio y otro es lo que le confiere su verdadero valor con respecto a la ciudad. En esta época comienza a introducirse una planta atípica, tanto que el patio puede desaparecer como motivo principal. Esta planta anuncia concepciones constructivas más acordes con las influencias decorativas que trae consigo el nuevo siglo, aunque la presencia del eclecticismo prevaleció hasta la década de 1940. La planta de la casa cienfueguera comienza a modificarse y a perder su tipicidad, abriendo una nueva etapa dentro de la tipología de la casa cubana, además aparecen los más disimiles motivos decorativos y materiales.

El carácter cosmopolita de la ciudad de fines del siglo XIX y la primera mitad del XX, es evidente muestra del poder económico alcanzado por la burguesía, apenas un siglo después de la fundación. Una estética programada, normada a través de todo el siglo, le da la concepción espacial, elemento que le otorga a la ciudad su aspecto moderno. Sus características fundamentales son el uso en la arquitectura del estilo ecléctico, dado en la apropiación y mezcla de diversos componentes y la recurrencia de estilos europeos en los que prima el uso de los códigos clásicos. Entre ellos se destaca el uso de capiteles compuestos, hojas de acanto y otros elementos decorativos, frisos lisos y trabajados, pretils, pedestales, celosías, balaustres y muros en recuadros. Predomina en puertas y ventanas el uso de las lucetas con diversidad de diseños, mientras que las rejas de hierro se convierten en verdaderas obras maestras. Muchas de las más importantes edificaciones de la Ciudad se inspiraron en los grandes estilos de decoración franceses como el Neoclásico, el Eclecticismo con influencia del Modernismo Catalán y el Art Decó.

Por su parte, desde mediados del siglo XX hasta la actualidad, tanto el urbanismo como la arquitectura cienfueguera han sufrido cambios con respecto a períodos pasados. Las tipologías arquitectónicas tradicionales comenzaron a transformar su expresión en la forma de la planta, el puntal, la carpintería, la cantidad de niveles y los materiales, matizado tanto por las características de la arquitectura moderna como por las nuevas condiciones socio-económicas. En este sentido y desde inicios de la década del 60 en el siglo XX, comienza a evidenciarse el crecimiento edilicio de la ciudad hacia las llamadas zonas de nuevo desarrollo. En estas áreas se crea una nueva imagen, que en los primeros momentos rompe por completo la perfecta retícula de la ciudad y la orientación de las construcciones conformando macro manzanas regulares e irregulares, abiertas y cerradas con senderos interiores y abundantes espacios verdes. Esta tendencia trata de ser revertida a partir de la década del 80, con la conformación de macro manzanas con orientación norte-sur a partir de la prolongación del trazado vial original, y la disposición de los edificios paralela a las vías, prevaleciendo aún hoy en el desarrollo de las nuevas áreas residenciales, en las que se ha logrado mayor variedad volumétrica espacial por la combinación de edificios multifamiliares con viviendas aisladas de 1 y 2 plantas con



diseños atípicos, que han permitido además optimizar el aprovechamiento del suelo, siendo ejemplo de esto el desarrollo habitacional a lo largo de la avenida 28 en el sector sur de la Ciudad. Por otra parte, y paralelo a este proceso, la ciudad continúa su crecimiento hacia la periferia manteniendo el reticulado original, donde las edificaciones presentan una intensa mezcla arquitectónica que no permite definir su identidad, y lo mismo pueden aparecer medianeras, en tiras, pareadas o individuales, con portal y/o jardín, o sin estos.

Lo que más resalta de Cienfuegos es la imagen conformada por la línea de fachadas continuas, con predominio del puntal alto y la medianería, unido a la presencia de edificios de porte solemne, herederos de un neoclásico tardío con algo de eclecticismo.

Desde el punto de vista de regulaciones la primera normativa que se cumplió en Cienfuegos fue precisamente la de fundar la ciudad en el lugar escogido por los hermanos Lemaur en 1798. Los hermanos Lemaur fueron miembros de la Comisión de Mopot a cargo del Conde de Jaruco y Mopot, la cual elaboró proyectos para el desarrollo de caminos en la Isla, y a los hermanos Lemaur se les asignó entre otras labores el reconocimiento de la Bahía de Jagua para el fomento de su población, los planos de la ciudad y las fortificaciones para su defensa.

La segunda normativa fue la de mantener la cuadrícula que se propone en el plan inicial que aseguró la uniformidad, homogeneidad y correcta apariencia de sus construcciones.

La construcción de las casas al fondo de los solares.

Crear un paseo arbolado en la Plaza Real de San Fernando.

Portales uniformes y arreglados.

La construcción de aceras de ladrillos, losa o piedra de vara y media de ancho (1850).

La creación de comisiones por acuerdo del Ayuntamiento para cuidar de la alineación de las fabricaciones sobre las calles de esta villa.

Las primeras Ordenanzas Municipales de la Villa son las de noviembre de 1856, en las cuales fue orientado por el ayuntamiento, se pusieran en vigor desde el 1º de enero de 1857; incluían 13 capítulos y 169 artículos en los que dictaminaban todo el funcionamiento de la Villa y garantizaban el ordenamiento de la naciente ciudad, ya que comprendían elementos determinantes en su futuro, estas ordenanzas fueron avanzadas para su época y su cumplimiento garantizó el nacimiento de una ciudad próspera y moderna.

Posteriormente, en abril de 1895 se someten a aprobación por el Ayuntamiento nuevas Ordenanzas Municipales compuestas por 66 capítulos y 1072 artículos, que contemplaban todo el desarrollo y actividad dentro de la ciudad, éstas fueron más profundas y abarcadoras en la reglamentación de la vida social, económica y urbanística:

Dibujaron a Cienfuegos y al cienfueguero como lo que es hoy.

Establecieron una voluntad de formas que hizo de Cienfuegos una ciudad singular armónica y ordenada.

Determinó la línea de urbanización.

Estableció reglas constructivas aún más exigentes en el orden estético.

Fueron en sí mismas eclécticas.

Perfeccionaron las normativas ya establecidas desde el nacimiento del poblado que fue más allá de un mero asentamiento humano.

Antecedentes de este nuevo estudio de regulaciones son los realizados para la Ciudad en la década del 80 y 90 en el siglo XX (1982-1983), 1985 y 1999; y las elaboradas y aprobadas por el Acuerdo 59 del Consejo de la Administración Municipal en octubre del 2001, las cuales se mantuvieron vigentes hasta que fueron aprobadas las presentes Regulaciones por el Acuerdo 881 del Consejo de la Administración Municipal el día 24 de diciembre del año 2014.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD

Se plantea optimizar el aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo, con proyectos y alturas que garanticen tratamiento morfológico más favorable para la imagen urbana de la ciudad, manteniendo y consolidando su estructura urbanística y funcional actual, y evitando las afectaciones de las visuales hacia el mar.

En cuanto a las zonas residenciales, su uso fundamental es y será el hábitat, respetando la tipología urbanística que las caracteriza siempre que esta sea favorable a la imagen de la ciudad y las intervenciones propuestas a escala urbana son: conservación, rehabilitación - completamiento o saturación, remodelación, erradicación y nuevo desarrollo en dependencia de las condiciones actuales y las necesidades de la Ciudad.

La propuesta para las zonas de nuevo desarrollo residencial prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio con alturas permisibles de 1, 2 y más plantas y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana, por lo que las alturas propuestas son de 4, 5 y más niveles, y la volumetría podrá ser variada con el empleo de basamentos y soluciones de proyectos en función de jerarquizar ejes y zonas de centralidad, así como desarrollando nuevas tendencias de ocupación de los llamados espacios de uso común en las zonas de edificios multifamiliares, que hoy tienden a estar desaprovechadas y en estado de abandono. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.

En la zona del barrio Reina definida como de saturación será permisible la nueva construcción sobre terrenos libres y las intervenciones constructivas sobre el fondo existente; las viviendas afectadas por el Decreto Ley 212 deberán ser progresivamente reubicadas y para ellas solo se permitirán reparaciones menores de cubierta y carpintería. En el resto de las áreas del barrio se permitirán intervenciones constructivas sobre las viviendas existentes, pero no será permisible el incremento del fondo con nuevas viviendas y se fomentarán espacios de parques y vegetación en las áreas libres para el mejoramiento ambiental de la zona. En general deberá trabajarse en función del mantenimiento y eliminación de las obstrucciones del drenaje para mitigar las afectaciones por inundación.

En la zona de la cota 2 que afecta el barrio San Lázaro y áreas de Pueblo Grippo no se permitirán incrementos por nueva construcción, pero sí intervenciones sobre las viviendas existentes y ampliaciones solo en altura y hasta 2 y 3 niveles, excepto en la franja de 30m del arroyo El Inglés en la cual no se permitirán intervenciones constructivas de ninguna índole. Al igual que en Reina deberá trabajarse en función del mantenimiento y eliminación de las obstrucciones del drenaje, fomentar vegetación en las márgenes del arroyo con el objetivo de controlar la erosión y sistematizar el dragado del arroyo para mitigar las afectaciones por inundación en el área.

Existen en la ciudad barrios precarios dispersos con presencia de viviendas ilegales, cuya precariedad está determinada principalmente por las deficiencias de la urbanización, para los casos en que no existe contradicción con el modelo urbanístico definido se propone su ordenamiento y/o la ejecución de las infraestructuras necesarias para solucionar esta problemática; solo se propone la erradicación de aquellos que constituyen afectaciones debido a condiciones de riesgo por infraestructuras técnicas peligrosas o por encontrarse bajo condiciones graves de contaminación.

Teniendo en cuenta que Cienfuegos es una Ciudad Costera con numerosas viviendas y valores patrimoniales y de interés turístico asociados a la costa existen para ella fuertes restricciones determinadas por el Decreto ley 212 Gestión de la Zona Costera, y se propone continuar profundizando los estudios que permitan tener una mayor precisión de las afectaciones por cambios climáticos globales. Como acción emergente no deberán permitirse nuevos incrementos residenciales y se propone que en la zona de valor sus edificaciones puedan permanecer, rehabilitarse y reponerse de ser necesario ya que forman parte de su identidad. El Turismo deberá continuar fomentándose y las primeras plantas de las instalaciones permisibles deberán permanecer libres, con espacios públicos abiertos, parqueos y otras actividades compatibles con estas características, y las estructuras a establecer deberán ser desmontables y con materiales ligeros resistentes a la erosión.

En el tramo de la Avenida 28 entre las calles 45 y 51-A se ejecutarán proyectos atípicos de edificios multifamiliares de dos plantas, respetando la faja para dar continuidad a la ampliación de la vía (23.0 metros). Esta avenida tendrá un carácter poli funcional (siendo permisibles viviendas, servicios fundamentalmente de nivel superior, instalaciones turísticas y otras que se consideren compatibles). Las regulaciones serán estrictas en cuanto a materiales y diseños (torres, pantallas o compactos, semicompactos, escalonados, dispersos, etc.), espacios de jardín, alineaciones y alturas preferentemente mayores de 4 plantas, con el objetivo de elevar la calidad volumétrica espacial de la misma con las nuevas edificaciones a insertar.

El Centro Histórico declarado Monumento Nacional y la zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección serán estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como en cualquier otro tipo de edificación, las cuales serán siempre conciliadas entre Planificación Física, la Dirección de Patrimonio, y la Oficina del Conservador para su aprobación conjunta. Están definidos los ambientes, edificaciones, paisajes y valores naturales que requieren acciones para su rescate progresivo y conservación; estando algunas enmarcadas en el Plan por el 200 Aniversario de la Fundación de la Ciudad que se celebrará en abril del 2019.

El principal centro de servicios de la Ciudad, asociado al Centro Histórico y Patrimonio Cultural de la Humanidad, mantendrá su función y continuará fortaleciéndose principalmente con instalaciones de alojamiento turístico. Los servicios deberán continuar ampliándose y diversificándose, haciendo énfasis en el horario nocturno y en determinadas áreas que requieren mayor animación de acuerdo con sus características, a partir del rescate de instalaciones valiosas o con usos incompatibles con la actividad de Centro, para desarrollar actividades comerciales, recreativas, culturales y gastronómicas adecuadas a su localización que a la vez logren reforzar la identidad cultural de la Ciudad. Los subcentros a nivel de barrio y los ejes de centralidad como La Calzada de Dolores y la avenida 28, deberán reforzarse con instalaciones y ofertas de alta demanda con el fin de descongestionar el Centro Histórico, lograr mayor nivel de satisfacción de la población y por tanto mayor funcionalidad urbana.

Desde el punto de vista turístico el polo constituido por la Ciudad debe ampliar sus capacidades de alojamiento con vistas al incremento del turismo de estancia aprovechando instalaciones valiosas en lugares estratégicos para el desarrollo de hoteles, concluir las inversiones pendientes y otras modalidades, pero sobre todo fortalecer la infraestructura de servicios extrahoteleros con una oferta más atractiva y diversa explotando las potencialidades locales: El Centro Histórico con sus valores patrimoniales, platos típicos, leyendas, aprovechamiento máximo de la bahía (con actividades como: carnaval marinerío, feria del mar, competencias náuticas, paseos en bote, bicicletas acuáticas, buceo, etc.), música de autores e intérpretes locales, confección de artesanías y bisuterías que le confieran al producto Cienfuegos una identidad propia apoyado en una sabia

estrategia promocional. Otro aspecto fundamental a tener en cuenta es la imagen de la ciudad que requiere acciones con prioridad sobre la fachada marítima, las áreas verdes, los accesos principales y espacios públicos y la higiene comunal. No debe olvidarse la cercanía con el polo Rancho Luna Pasacaballos previsto para el desarrollo del golf vinculado a la actividad de sol, playa, y naturaleza, que tendrá una fuerte interrelación con la Ciudad en cuanto a alojamiento y servicios, conformando entre ambos polos un área que puede ser de gran atracción dentro de la subregión turística Cienfuegos.

Las pequeñas playas de la ciudad aun cuando no poseen condiciones para la su explotación para el turismo internacional son utilizadas por la población y requieren de intervenciones de rehabilitación (saneamiento, vertimiento de arena, etc.) y reanimación urbana. Teniendo en cuenta la problemática de la carencia de alcantarillado en las zonas del sur de la ciudad, y el vertimiento directo de residuales a la bahía deberá sistematizarse el control sanitario, y evitarse la localización de edificaciones sólidas sobre la arena en contradicción con la Ley de Costas, así como de instalaciones sin adecuada solución de residuales o que puedan provocar vertimientos indeseados, así como colocar señalizaciones educativas, depósitos para desperdicios y establecer control permanente para garantizar la higiene de las playas.

Las zonas de grandes instalaciones caracterizadas por servicios de salud, educación, y deportes ocupan grandes áreas con predominio de espacios abiertos y verdes. En ellas se reservarán sus potencialidades para mantener el uso que las identifica y por tanto la funcionalidad; no obstante se admitirá el desarrollo de viviendas y servicios complementarios que les confieran mayor animación, siempre grandes áreas reservadas para los usos que las identifican.

La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrá siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal o afectaciones a la higiene y el ornato. Es importante además tener en cuenta que la actividad por cuenta propia ha logrado diversificar y complementar la oferta de servicios en la ciudad, pero a su vez introduce incrementos en las demandas de electricidad, agua y la generación de residuales líquidos y de desechos sólidos urbanos lo que implica un importante aspecto a considerar desde el punto de vista de los servicios comunales y las infraestructuras hidrotécnicas, fundamentalmente en zonas muy saturadas como es el caso del Centro Histórico donde puede agravarse la ya difícil situación existente, de no acometerse las inversiones necesarias de rehabilitación y ampliación de las capacidades de sus redes.

Las áreas industriales mantendrán su uso predominante y deberán solucionarse progresivamente los vertimientos actuales de contaminantes tanto a la atmósfera, como a las aguas de la bahía y el manto, por la peligrosidad que esto representa para la salud humana y la biodiversidad; y desde el proceso inversionista deberán presentarse las propuestas de solución de residuales industriales de las nuevas obras a ejecutar. En ellas se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas bajo condiciones de contaminación y desvinculadas del resto de las zonas residenciales y de servicio. Las viviendas existentes deben ser relocalizadas progresivamente hacia las áreas previstas para este fin, y las instalaciones productivas incompatibles con el hábitat dispersas en la trama, serán paulatinamente reubicadas hacia las zonas industriales correspondientes.

La actividad portuaria en la Zona Industrial II permanecerá, y al reubicarse las instalaciones del muelle Olimpia Medina (Puerto Viejo), estas se reservarán para el desarrollo de una Terminal de Cruceros Turísticos y su retaguardia de instalaciones compatibles con esta actividad, así como

servicios extrahoteleros. En las áreas aledañas el crecimiento residencial será controlado con regulaciones estrictas por su localización dentro del área de protección del Centro Histórico y su proximidad a la zona costera.

Las instalaciones existentes de la Agricultura Urbana (organopónicos) se mantienen sin incrementos inmediatos en correspondencia con el Decreto 300 y deberá cuidarse la imagen de sus cercados y puntos de venta procurando su integración al ambiente urbano cumpliendo las regulaciones que se establezcan en cada caso y no utilizando agua potable para el riego. Las áreas no edificables serán potenciales para el fomento de cultivos adecuados a su localización, no debiendo establecerse cultivos de alimentos, ni cría de animales en zonas contaminadas por sus afectaciones a la salud de la población. En ningún caso deberán ser utilizadas para uso agrícola con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano que posean condiciones de infraestructura técnica y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras; o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar.

Por su parte las zonas de parques recreativos y descanso están conformadas en la alternativa de desarrollo seleccionada por las propuestas para Parque de Ciudad, Ecoparque y Parque Temático (el tema recomendado para este último es la náutica dada su localización asociada a la costa y como símbolo identitario de la Ciudad); estos espacios son totalmente carentes en Cienfuegos por lo que las áreas propuestas deberán preservarse de intervenciones que comprometan su futuro desarrollo. De igual forma deberán preservarse de afectaciones las escasas áreas de juegos infantiles existentes y fomentar nuevas hacia las zonas más deficitarias utilizando las zonas no edificables, y prever la ejecución de otro parque de diversiones el cual pudiera estar vinculado a la propuesta de Parque de Ciudad.

En cuanto a las áreas verdes existentes estas deberán ser protegidas de afectaciones y fomentadas con especies adecuadas a su localización. Las áreas verdes de protección se desarrollarán rodeando los cementerios, vías importantes como la Circunvalante que limita con el aeropuerto, en las márgenes de los arroyos El Inglés y Las Calabazas, así como en las zonas bajas costeras expuestas a la actuación de los procesos erosivos. La altura y características de la vegetación a fomentar será determinada por especialistas teniendo en cuenta las restricciones de cada zona para lo cual se compatibilizará con el ordenamiento urbano propuesto.

Las fajas de protección normadas para las redes técnicas como el ferrocarril, las líneas eléctricas de alta tensión, cable coaxial y otras, clasifican de acuerdo al régimen urbanístico del suelo como suelos no edificables, por lo que deberán ser respetadas y permanecer libres de construcciones por su peligrosidad, así como las posibles necesidades de mantenimiento o reparación por roturas.

El vertimiento de escombros deberá realizarse en el área aprobada en la zona industrial II y este deberá estar debidamente señalizado y cercado. De igual forma serán respetadas las fajas de protección sanitaria definidas para los cementerios. Específicamente en el de Reina (Monumento Nacional) los enterramientos serán paulatinamente eliminados debido a la altura del manto freático que provoca la contaminación de las aguas subterráneas y de la zona costera, por lo que los baños de mar en este sector deben ser prohibidos. Serán igualmente respetadas las fajas sanitarias de los vertederos de desechos según su tipo y el régimen de los vientos y los mismos serán igualmente delimitados con cercado y no afectarán áreas mayores que las definidas en su microlocalización. El incinerador de desechos peligrosos hospitalarios por los peligros de

contaminación ambiental con afectaciones a la salud de la población, deberá localizarse hacia la zona industrial II al norte de la Avenida Bolívar de acuerdo al estudio realizado.



CAPITULO I. DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: Caracterización de la Ciudad

Cienfuegos es la capital o ciudad principal del Municipio Cabecera perteneciente a la provincia de igual nombre al centro sur de Cuba. Cuenta con una población de 147 110 habitantes distribuidos en 48 094 viviendas para un índice de habitabilidad promedio de 3.05 hab/viv – según el censo del 2012.

Es una ciudad costera desarrollada junto a la Bahía de Jagua, también llamada Bahía de Cienfuegos (su accidente geográfico de mayor relevancia y uno de sus elementos distintivos), extendiéndose al norte y este de la misma. Posee una configuración estrecha y alargada, bordeando el litoral desde la Ensenada de Las Calabazas hasta la Ensenada de Guaicanamar, con un sistema costero de 28.2 Km de longitud, y se encuentra a una altura media de 22,5 m sobre el nivel medio del mar.

El relieve en su generalidad es de llanura ondulada, aunque se encuentra severamente modificado como consecuencia de la transformación urbana. La costa es de terraza baja encontrándose algunas áreas pantanosas asociadas fundamentalmente a la desembocadura de ríos y arroyos.

Las pendientes por lo general son favorables para la construcción, existiendo algunas áreas al norte de la ciudad de condiciones poco favorables con valores cercanos al 8%, y otras asociadas al río Salado y al norte de Caunao que se encuentran en el rango de 8 -12 %, siendo desfavorables. Su geomorfología tiene origen fluvio-marino con una altimetría que en general es baja, oscilando de 0m a 45m sobre el nivel medio del mar, encontrando las cotas más elevadas hacia la zona norte en el barrio de Paraíso. Aparecen acumulaciones arenosas dispersas que conforman pequeñas playas, las cuales realizan su mantenimiento de manera artificial, estas son: Playa Alegre, La Laguna, Mella, Círculo Juvenil, CV Deportivo, La Punta y Junco Sur, que no exceden en total los 500m de longitud.

Los suelos presentes se corresponden con la roca madre en las áreas no urbanizadas, no siendo así en los espacios antropizados, donde predomina el relleno, y tienen por lo general buen drenaje.

Cienfuegos, única ciudad del siglo XIX fundada por franceses bajo la Corona Española en América, es considerada una joya arquitectónica por su elevado número de edificaciones de valor patrimonial, cultural, político y socio-testimonial; siendo conocida como “La Linda Ciudad del Mar”, ha sido llamada por su belleza, desde mediados del siglo XIX: “La Perla del Sur”.

Cienfuegos, como muchas ciudades cubanas recibe la doble influencia de la tradición y las normativas modernas que se introdujeron en Cuba en el siglo XIX. Su modernidad está implícita en la estipulación de portales para las fachadas de las viviendas construidas en calzadas, paseos y plazas; la amplitud de las calles, la conformación de las manzanas y la delineación de las casas.

El Centro Histórico cienfueguero se distingue por su sobriedad y belleza, pese a ello, esta zona experimenta cierta pérdida de sus valores, ya que presenta un considerable deterioro del fondo edificado y de la infraestructura sobre todo en las áreas centrales más antiguas. Siendo esta situación más significativa en los inmuebles domésticos.

Existe el predominio de la trama cerrada en las áreas del Centro Histórico, Casco Tradicional y áreas intermedias por sus edificaciones medianeras o en tiras, en bloques compactos que alrededor de paseos y plazas poseen portales corridos de uso público.

Hacia el este - noreste y sur de la Ciudad comienzan a aparecer áreas de trama semiabierta, semicerrada o semicompacta, la cual se va incrementando a medida que se aleja del Casco Tradicional, considerando el incremento de las viviendas aisladas y la construcción de edificios multifamiliares dispersos o en pequeños grupos.

Estas condiciones se modifican totalmente en las zonas de edificios multifamiliares donde la trama es abierta, con un trazado que no se corresponde totalmente con el trazado original, pero que en los últimos años se ha trabajado en función de lograr su integración, a partir de la prolongación de vías y la conformación de macromanzanas.

En el caso de las zonas industriales, zonas de grandes instalaciones de servicios, zonas industriales, grandes espacios verdes y de parques o plazas, la tipología urbanística que las caracteriza es la de grandes manzanas abiertas.

Las áreas con diferentes usos están bien diferenciadas (residenciales, industriales, turística - recreativa, parques, paseos, plazas y centro histórico); en cuanto a servicios cuenta con un sistema en correspondencia con su categoría de Cabecera Municipal y Provincial, aun cuando existe déficit. Se destaca el Casco Tradicional, parte del cual coincide con el Centro Histórico, además de la presencia de pequeños subcentros, servicios aislados, zonas de grandes instalaciones y grandes instalaciones dispersas; y el sistema vial de trazado ortogonal predominante, facilita las interrelaciones funcionales.

Morfológicamente la Ciudad se caracteriza por presentar un perfil homogéneo de una y dos plantas fundamentalmente en áreas del Casco Tradicional, el cual varía hacia la periferia en las zonas de saturación con la localización puntual de edificios aislados o grupos de edificios de 2 a 5 plantas, y en las grandes zonas de nuevo desarrollo residencial donde fueron ejecutados edificios de 4, 5, 8, 12 y 18 plantas. Desde la década del 90 en que se enmarca el llamado Período Especial, la construcción de edificios altos quedó



limitada debido a recursos materiales, por lo que la ciudad ha continuado creciendo sobre sus áreas de nuevo desarrollo mayoritariamente con edificios de 4 y 5 plantas y pobre diseño, lo que ha tenido una incidencia desfavorable desde el punto de vista volumétrico espacial. Una tendencia que comienza a manifestarse es el incremento de ampliaciones en tercera planta por parte del sector privado, lo cual pudiera comenzar a influir en el perfil urbano de las zonas de saturación o completamiento.

El Centro Histórico muestra un importante intercambio de influencias urbanísticas y arquitectónicas. Es el contenedor histórico de la vida económica, cultural, política, administrativa y social de la ciudad, con un conjunto de edificaciones puntuales que se distinguen e integran a la armonía constructiva y ambiental, presencia de espacios públicos, como el José Martí y el Paseo del Prado, columna vertebral del conjunto, altamente cualificados por su mobiliario urbano y el tratamiento de sus áreas verdes. Desde 1995 es Monumento Nacional, y de él 70.0ha fueron declaradas por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad en el mes de julio del año 2005. Se distinguen dentro del Centro Histórico: El Paseo del Prado, el Boulevard y el Parque Martí (antigua Plaza de Armas y núcleo de la fundación de la Ciudad). Poseen también la condición de Monumentos Nacionales el Museo Naval Cayo Loco, el Cementerio Tomás Acea, el Cementerio de Reina y la Zona de La Punta en el barrio Punta Gorda, contando en total la Ciudad con 5 Monumentos Nacionales, además de 6 Monumentos Locales y otras muchas edificaciones, elementos y ambientes de valor.



CAPÍTULO 2 Caracterización de las Regulaciones

SECCIÓN PRIMERA: Regulaciones Urbanísticas

Definición

Las Regulaciones Urbanísticas son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbanístico y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad o poblado, y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento, y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial a escala urbana. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel al ser los encargados de lograr la imagen urbana deseada.

Las presentes regulaciones urbanísticas fueron aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular el 24 de Diciembre del año 2014 (CAM) con el Acuerdo 795 y derogan las anteriores aprobadas por el mismo órgano administrativo en el año 2001 con el acuerdo 59. Estas nuevas regulaciones deberán ser revisadas y ajustadas paralelamente a las modificaciones del Plan de Ordenamiento Urbano, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias de diversas índole adelanten su revisión, adecuándose a las transformaciones del territorio derivadas de la aparición de nuevos procesos, así como de acuerdo a la diversidad de casos que se presentan en función de contar con un instrumento que pueda dar respuesta tanto a las necesidades de la población, como al desarrollo y transformación de la ciudad.

Hacer regulaciones requiere de un profundo conocimiento del territorio a regular sea urbano o rural, y el primer paso para su elaboración es realizar la propuesta de zonificación basada en los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano que define el Régimen Urbanístico del Suelo (Calificación y Clasificación) de acuerdo con el régimen de uso o actividad predominante actual (estructura funcional) y/o perspectiva en cada una de sus áreas; las zonas de valor (histórico, arquitectónico, urbanístico y ambiental); las condiciones infraestructurales y la estructura y morfología urbana. Una vez definida la zonificación, se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana aplicables a toda la ciudad. Cada una de las zonas delimitadas, es luego descrita y regulada de acuerdo a su uso y características tipológicas urbanísticas y arquitectónicas, estableciendo las acciones constructivas permisibles y las restricciones o prohibiciones correspondientes a cada caso; y son definidas también regulaciones para los procedimientos legales inherentes al Sistema de la Planificación Física en su función rectora del desarrollo del territorio.

Los objetivos de las presentes Regulaciones Urbanísticas son los siguientes:

- a) Hacer cumplir las premisas y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cienfuegos.
- b) Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones, así como encausar la rehabilitación, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas originadas tanto por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como las que se realizan por el esfuerzo propio de la población.
- c) Exigir a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente que sean establecidas.
- d) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- e) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- f) Que los proyectos arquitectónicos y urbanísticos respondan en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano debidamente compatibilizados, ya sean planes generales, parciales, especiales, de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones.
- g) Serán instrumentos de control que garantizarán el acatamiento de los lineamientos de los estudios de planeamiento en sus diferentes escalas, y los posteriores estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos, que a su vez serán objeto de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

SECCIÓN SEGUNDA: Premisas conceptuales

- h) Mantener la estructura urbanística y funcional actual, así como las determinaciones relativas a la altura para lograr mayor variedad en los perfiles, jerarquizar ejes y zonas de centralidad y optimizar el aprovechamiento del potencial de áreas libres dentro del límite urbano.
- i) Conservación y continuidad del trazado urbano tradicional en cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.
- j) Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado a la ciudad desde su fundación.
- k) Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas en correspondencia con las características de cada área.
- l) La preservación de la función residencial sobre las áreas definidas por el ordenamiento urbano, con el reforzamiento del equipamiento social, así como la recuperación y fomento de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
- m) Priorización de las actividades, funciones y uso público, así como turístico y recreativo en las zonas de playa y costeras en general, evitando el cierre de las visuales hacia el mar que caracterizan la ciudad.

SECCIÓN TERCERA: Regulaciones Generales de Intervención Urbana

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana son válidas para cualquier uso y tipología, y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional o sectorial. Entre ellas se incluyen regulaciones sobre Calidad del medio ambiente, Protección y

preservación patrimonial, Estructura de la manzana, Alturas y puntales; Jardines y portales; Marquesinas, toldos y pérgolas; balcones y otros salientes; escaleras, espacios públicos, semipúblicos y privados, cercas y rejas; pinturas, relaciones de vecindad, garajes, carporch, aspectos higiénico ambientales y de ornato público, usos del suelo, demoliciones, intervenciones constructivas, construcción en azoteas, divisiones y unificaciones, ciudadelas y cuarterías, barreras arquitectónicas, servicios (estatales y por cuenta propia), carteles y señalizaciones; infraestructura técnica y aeropuerto.

SECCIÓN CUARTA: Regulaciones Específicas

Estas regulaciones serán específicas para cada tipo de sector o área que se regula dentro de las zonas de regulación de acuerdo a sus características desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico; de régimen de uso y condiciones ambientales. Del proceso de zonificación para establecer las zonas de regulación resultaron: 4 zonas residenciales, una zona de valor, dos zonas de producción que comprenden las tres zonas industriales, tres zonas especiales o de grandes instalaciones, y tres zonas de parque y áreas verdes. Las zonas residenciales fueron zonificadas estableciendo zonas de alto estándar, zonas intermedias, zonas periféricas y zonas de edificios multifamiliares para lo cual fue necesario conjugar las características urbanísticas y arquitectónicas con las facilidades infraestructurales y condiciones medioambientales, y en ellas deberán ser identificados los barrios, repartos o zonas que incluyen, con el objetivo de facilitar su reconocimiento, además de incluir una caracterización general y régimen de uso.

SECCIÓN QUINTA: Regulaciones de procedimiento

Incluyen las regulaciones correspondientes a los trámites a realizar para cualquier tipo de intervención en el territorio, tanto en el ámbito urbano como rural, y ya sea estatal o particular. Dentro de estos procedimientos se encuentran la solicitud de microlocalizaciones, el proceso de consulta a las entidades y comisiones creadas al efecto, la emisión de las licencias de construcción, autorizo y usos temporales; la aplicación de decretos y resoluciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo, así como leyes, normas y disposiciones nacionales y sectoriales que se utilizan como instrumentos para el control.

SECCIÓN SEXTA: Planos y fotos ilustrativas

El documento contiene los planos y fotos necesarias que ilustran los conceptos y la forma en que está concebido el desarrollo de la ciudad, en función de facilitar la elaboración de las regulaciones para cualquier tipo de intervención a realizar en el ámbito urbano.

SECCIÓN SEPTIMA: Glosario de términos

Incluyen un glosario de términos y definiciones tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o elaborados por la DPPF para facilitar la comprensión del lenguaje técnico del documento.

SECCIÓN OCTAVA: Anexos

En esta sección será posible encontrar documentos de referencia para la aplicación de las regulaciones.

CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

I. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

1. Responsabilidad ambiental

Artículo 1: Se prohíbe la construcción, rehabilitación, ampliación y remodelación de industrias, almacenes, talleres u otras instalaciones o actividades que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio, en zonas residenciales, de servicios, administrativas y turísticas recreativas.

Artículo 2: Las chimeneas de instalaciones incluyendo las tintorerías, tendrán que elevarse sobre los edificios del entorno en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes cumpliendo las especificaciones de la norma cubana Sanitarios NC 39, 1999 “Calidad del Aire. Requisitos Higiénico”.

Artículo 3: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, están en la obligación de crear las medidas necesarias para la protección al medio exterior, aún en las zonas industriales.

Artículo 4: La localización de actividades generadoras de ruido se realizará teniendo en cuenta el uso predominante en la zona, de acuerdo con la norma cubana NC-26, 2012 “Ruidos en Zonas Habitables. Requisitos Higiénico Sanitarios”, siendo indispensable además, prever desde la etapa de proyecto los requisitos acústicos para evitar afectaciones al entorno circundante.

Artículo 5: La microlocalización de instalaciones o actividades generadoras de ruido será restrictiva fundamentalmente en las zonas residenciales, hospitalarias y aledañas a cementerios.

Artículo 6: Las actividades e instalaciones existentes generadoras de ruidos deberán ajustarse a los horarios que sean establecidos por la autoridad competente de acuerdo con su localización.

Artículo 7: En los trabajos de construcción que impliquen alteración de la topografía, será responsabilidad del inversionista, el garantizar un adecuado drenaje que impida un modificaciones negativas en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 8: Se prohíbe la construcción de cualquier edificación en el radio de protección de 500 metros al yacimiento de zeolita.

Artículo 9: Las áreas de explotación de material de préstamo o canteras tienen que ser rehabilitadas cuando culminen los trabajos, llevándose a cabo proyectos de reforestación.

Artículo 10: Se prohíbe la evacuación de residuales sin tratamiento previo a la bahía, ríos, arroyos y lagunas. Debiendo respetarse los requisitos que se establecen en la norma cubana NC 27, 1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado” en los casos en que corresponda.

Artículo 11: Todas las acciones que puedan: alterar las corrientes de la bahía, ríos y arroyos modificando sus cursos de agua; modificar elementos naturales como las costas, colinas y red hidrográfica que ayudan a caracterizar los paisajes; así como cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, o filtrarlas en el manto subterráneo; deberán ser previamente autorizadas.

Artículo 12 Se prohíbe construir puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

2. Territorios aledaños a objetos hídricos

Artículo 13: Se prohíben las acciones de construcción en las fajas de protección de ríos y arroyos.

3. Vertederos y desechos

Artículo 14: Se prohíbe la construcción de supiaderos para la disposición de residuos sólidos en las áreas urbanas, incluidas las playas. Solo se permitirá su disposición en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano cumpliendo lo establecido en las normas vigentes NC 135, 2002 “Residuos Sólidos Urbanos. Disposición final. Requisitos Higiénico Sanitarios y Ambientales” y NC 133, 2001 “Residuos Sólidos Urbanos. Almacenamiento. Recolección y Transportación. Requisitos Higiénico Sanitarios y Ambientales”.

Artículo 15: Solo se permitirá el vertimiento de escombros en el área prevista para este fin por el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado en la zona industrial 2.

Artículo 16: Los vertederos tendrán un radio de protección de 500 metros para relleno sanitario (Baldosa) y estarán debidamente cercados e identificados. Dentro de los radios de protección solo se permitirá la existencia de instalaciones relacionadas con el funcionamiento de los mismos.

Artículo 17: La localización de incineradores para los desechos peligrosos hospitalarios será permisible solo en las áreas determinadas por el Ordenamiento Urbano (zona industrial II), cumpliendo estrictamente con las regulaciones que se establezcan y las normas vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 18: Se prohíbe la quema de desechos en los espacios públicos.

Artículo 19: Se prohíbe la quema y enterramiento de desechos sólidos en las áreas de playa. Los desechos deberán ser colectados por los Servicios Comunales.

4. Áreas verdes

Artículo 20: No se permite el establecimiento o empleo de especies que provoquen afectaciones constructivas a las edificaciones, vías y aceras; ni a las personas con raíces, frutos, hojas, espinas o flores.

Artículo 21: Se prohíbe toda acción que afecte el arbolado (árboles y arbustos) y demás áreas verdes existentes en la Ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada por el Servicio Estatal Forestal y la Dirección de Servicios Comunales respectivamente.

Artículo 22: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

- a) En espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumentos Nacionales o Locales.
- b) En intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- c) En sitios que alteren o interrumpan las visuales o perspectivas del paisaje.

Artículo 23: Queda prohibida la poda de todo tipo de árboles en los espacios públicos de la ciudad, con excepción de las podas sanitarias (ramas perjudiciales, descomposición de copas y situaciones especiales) y las sistemáticas y de emergencia que respondan a necesidades de los servicios de redes aéreas. Solamente la Dirección Municipal de Comunales está facultada para autorizar y dirigir las acciones en este sentido.

Artículo 24: Se prohíbe la tala de los manglares, salvo que la misma sea bien fundamentada y previa consulta y aprobación conjunta de las autoridades competentes.

Artículo 25: Se prohíbe pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.

Artículo 26: Se prohíbe mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.

Artículo 27: Se prohíbe utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.

Artículo 28: Se prohíbe transitar o permanecer, tanto vehículos como personas, así como practicar juegos o deportes sobre el césped en parques, plazas, paseos, parterres u otras áreas, así como afectar árboles u otro tipo de vegetación no destinada para estos fines.

Artículo 29: Se prohíbe afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunales, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.

Artículo 30: Se prohíbe sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetales, viandas, frutas o cualquier otro cultivo destinado al consumo en los espacios públicos urbanos y áreas de jardín privadas o semipúblicas.

Artículo 31: Se prohíbe utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.

Artículo 32: Se prohíbe la modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin la autorización de la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 33: Se prohíbe sellar con hormigón u otro material las cajuelas del arbolado o los parterres, o dañar por pisoteo o de cualquier otra forma el césped o las áreas verdes en ellos.

5. Zona costera

Artículo 34: Se prohíbe la privatización de la zona costera, su utilización será libre, pública y gratuita para los usos comunes acordes con su naturaleza, según establece el Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costera, Capítulo II, Artículo 12.

Artículo 35: No se permitirán en ningún caso instalaciones, cercas u otros elementos que interrumpan el acceso al mar. Las obras, proyectos o actividades que se ejecuten en la zona costera tendrán que garantizar el libre acceso, exceptuando las actividades industriales.

Artículo 36: Solo se autorizará en la zona costera el desarrollo de actividades, y la existencia de instalaciones que por su naturaleza no admitan otra ubicación teniendo en cuenta las especificaciones del Decreto Ley 212.

Artículo 37: Dentro del área urbanizada de la ciudad no se permitirán nuevas edificaciones, ampliaciones en planta baja y reposiciones a menos de 60.0m de la línea de costa, de acuerdo con las especificaciones del Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costeras.

Artículo 38: Solo se permitirán intervenciones en las instalaciones de valor que forman parte de la imagen e identidad cultural de la Ciudad, justificados por utilidad pública o interés social y con la debida aprobación de CITMA y la Oficina del Conservador.

Artículo 39: El drenaje pluvial hacia la costa no podrá ser obstruido.

Artículo 40: En los espacios que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes.

Artículo 41: En caso de ejecutarse obras de prestación de servicios necesarios, estas deberán ser ligeras, desmontables y con medios adecuados para el depósito de residuales y su recolección.

Artículo 42: Se prohíbe la extracción de áridos (arena) en la zona costera. .

Artículo 43: No se permitirá la cría de animales en los sectores costeros de la ciudad.

II. PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Artículo 44: Las regulaciones de protección patrimonial están referidas al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos.

Artículo 45: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Ciudad:

- a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.
- b) Grado de Protección II: Modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.
- c) Grado de Protección III: Modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales. Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso. Se establecen relaciones armónicas entre las edificaciones.
- d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones que se integren armónicamente sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 46: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su zona de protección, deberá contar con la aprobación de la Oficina del Conservador y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 47: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II cuyo uso es preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, deberá mantener su uso como servicio con accesibilidad y disfrute público.

Artículo 48: Para las edificaciones que no ostentan grado de protección, se permitirán acciones de conservación, rehabilitación y remodelación interior siempre que sean aprobadas por la Oficina del Conservador.

III. ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1. Trazado

Artículo 49: Se prohíben intervenciones que afecten el trazado original de la ciudad. La estructura original de los solares en las manzanas tradicionales podrá ser tomada como referencia de ser necesario.

Artículo 50: En las nuevas urbanizaciones la estructura urbanística se integrará al trazado original de la ciudad mediante la conformación de manzanas o macro manzanas a partir de la prolongación del trazado vial. Solo se permitirán modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

Artículo 51: Los proyectos de urbanización deberán garantizar la accesibilidad a todas las parcelas y/o edificaciones.

2. Dimensionamiento y ocupación de la parcela

Artículo 52: En la dimensión de las parcelas el largo deberá ser el doble del ancho para poder conformar bloques compactos, la ocupación (COS) estará en correspondencia con las características urbanísticas y arquitectónicas predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas, en función de un óptimo aprovechamiento del suelo, el respeto los distanciamientos establecidos con relación a los límites de propiedad entre viviendas, y el área mínima por vivienda (25.0 m²) establecida por la Ley General de la Vivienda.

Artículo 53: Las parcelas de edificios multifamiliares estarán en dependencia de la tecnología a emplear que condicionará su coeficiente de ocupación del suelo (COS); de igual manera, la altura permisible para las zonas definidas para esta tipología determinará el CUS o coeficiente de utilización del suelo.

3. Disposición de las edificaciones en las parcelas y alineación

Artículo 54: La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachadas predominante en las manzanas o cuadras, y condicionada por las características en cada lugar (existencia de portales, jardines o ambos) y sus regulaciones específicas, tomando como referencia inmediata su entorno más cercano. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuarán en correspondencia con el entorno.

Artículo 55: La ubicación de nuevas edificaciones se realizará en correspondencia con el trazado de las vías hacia las cuales será orientada la fachada o fachadas principales.

Artículo 56: Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubicarán hacia el interior de las mismas, laterales, o al fondo de las parcelas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a fachadas secundarias o laterales con visuales desde el exterior, deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre que podrán ser muros ciegos, celosías, parasoles u otras técnicas, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada.

Artículo 57: Se deberán tratar constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

Artículo 58: Toda nueva construcción, remodelación, reposición o rehabilitación dentro de la trama urbana debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía. En el caso de las construcciones con visuales desde la costa esta fachada será tratada con igual jerarquía desde el punto de vista estético formal.

Artículo 59: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones especiales se determine en la microlocalización y licencia de obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las edificaciones deben contar con una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

Artículo 60: La separación de las viviendas con respecto al límite de propiedad de su parcela, para poder abrir ventanas, no será menor de 1.10 metros.

IV. ALTURAS Y PUNTALES

Artículo 61: Tanto las acciones de nueva construcción como de remodelación, rehabilitación, reposición y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes en el entorno y o recomendadas en el ordenamiento aprobado, siendo válida la evaluación casuística de mayores alturas.

Artículo 62: Las edificaciones localizadas en esquinas, con fachada hacia dos calles de diferente categoría, tomarán en ambas fachadas la altura predominante en la vía de mayor categoría.

Artículo 63: No se permitirán puntales interiores menores de 2.40m por nivel.

V. MARQUESINAS, TOLDOS Y ALEROS

Artículo 64: Los toldos y marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más alta esté por encima del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad estará en dependencia de: el ancho de la acera (nunca apoyará sobre esta), y el tipo de edificación; su diseño será revisado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física. Los mismos deberán mantenerse higiénicos y en buen estado constructivo. Los aleros no podrán en ningún caso sobrepasar los límites de propiedad, ni los 0.70m de vuelo, el drenaje desde ellos no podrá afectar propiedades ajenas.

VI. PÉRGOLAS, GLORIETAS Y CARPAS EN ZONAS RESIDENCIALES

Artículo 65: Las pérgolas y glorietas serán autorizadas en dependencia de las características urbanísticas de la zona, las mismas serán siempre asociadas a las viviendas según establece el Decreto Ley 322, pudiendo ser permisibles en jardines como parte de su diseño. Las pérgolas podrán ser solicitadas también como soluciones de cubierta de terrazas o patios de servicio en planta alta o baja, esto es válido también para las carpas. Estos elementos podrán ser visibles o no desde los espacios públicos (vías y/o aceras), y para su ejecución podrá emplearse hormigón, tubos metálicos o materiales ligeros (plástico). Para las carpas sólo se usarán materiales ligeros. El proyecto deberá ser revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Se deberán tener en cuenta las posibles afectaciones por visuales a vecinos del entorno.

VII. RANCHONES

Artículo 66: Será permisible la construcción de ranchones en áreas cuyas características urbanísticas lo permitan, siempre que sean ejecutados según establece el Decreto Ley 322 asociados a las viviendas dentro de los límites de propiedad legales (a una distancia no mayor de 5m), y se integren estéticamente a la edificación y la zona, por lo cual el proyecto deberá ser revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Como premisa deberán ser estructuras abiertas y ligeras, que podrán ser visibles o no desde los espacios públicos.

VIII. LOGIAS, BALCONES Y OTROS SALIENTES

Artículo 67: Las logias serán permisibles en correspondencia con las características de las edificaciones del entorno; pudiendo evaluarse su aprobación en áreas de medianería siempre que permitan la continuidad de esta y se integren arquitectónicamente.

Artículo 68: El vuelo o profundidad de los balcones en las zonas residenciales intermedias, periféricas y de alto estándar, no deberá ser mayor de 0.60 m en correspondencia con su altura a partir del nivel de terreno.

Artículo 69: Cuando existan construcciones medianeras con balcones, se autorizarán guardavecinios con diseño adecuado al estilo de la edificación.

Artículo 70: Las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 5.0cm del nivel de la pared.

Artículo 71: En el caso que sean permisibles marquesinas, las mismas deberán adecuarse a las dimensiones de las existentes en la cuadra, o no podrán ser mayores de 0.70m.

IX. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 72: Se garantizará en todos los casos la accesibilidad a las edificaciones mediante soluciones arquitectónicas en correspondencia con la norma NC 391.01.2004 de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 73: No se permitirá el uso de materiales inadecuados, ni afectaciones de los espacios públicos con soluciones constructivas o de terminación, así como colocación de elementos del mobiliario urbano o vegetación que pongan en riesgo la seguridad de las personas. (Ver regulaciones de los espacios públicos)

Artículo 74: Las rampas para discapacitados deberán ejecutarse de la fachada hacia el interior de las instalaciones y siempre con materiales antirresbalables. Para el acceso a vehículos afectarán solo 0.50m del contén hacia el interior de la acera.

X. ESPACIOS PÚBLICOS, SEMIPÚBLICOS Y PRIVADOS

Artículo 75: No se permitirán elementos o mobiliario urbano como macetas de plantas ornamentales, jardineras, papeleras, aires acondicionados, cabinas telefónicas, tótems de señalizaciones, carteles, vallas, bancos, rejas, puertas de garajes, ventanas, cercas, escaleras u otros que dificulten la circulación en los espacios públicos: aceras, aceras en desnivel y portales de uso público (Calzada de Dolores, Paseo del Prado, Paseo de Arango, Parque Martí y Parque Villuendas).

Artículo 76: Se prohíbe la colocación de canteros, jardineras, vallas, murales, anuncios y otros elementos en las vías públicas que interfieran en sus funciones y se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 77: Se prohíbe la ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) que sobresalgan del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras no afecten la circulación.

Artículo 78: Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10 mm evitando el césped entre las mismas.

Artículo 79: Las aceras y sendas peatonales tendrán rampas con bordes suavizados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles y para su ejecución deberán contar con la autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 80: Las aceras y sendas peatonales en áreas públicas se construirán con materiales no resbaladizos.

Artículo 81: Se prohíbe la utilización de parqueos, plazas, paseos y otros espacios públicos para la colocación de instalaciones o elementos designados a comercio, servicios, propagandas, etc., así como la celebración de actividades, sin contar con la debida autorización.

Artículo 82: Se prohíbe la circulación de vehículos, animales de tracción, pastoreo o consumo sobre las aceras y senderos peatonales.

Artículo 83: Toda persona natural o jurídica que necesite realizar cualquier tipo de corte o rotura a la vía pública, tendrá que estar autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física y, deberá responsabilizarse dentro del término que se le fije a restituir el área afectada con hormigón o asfalto.

Artículo 84: Toda persona que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener señalizado e iluminado el lugar.

Artículo 85: Al ejecutarse la reparación de las vías deberá mantener la rasante original, o sea, que no podrán verse capas de pavimento sobre la ya existente, sino que habrá que eliminar el pavimento deteriorado y ejecutar el nuevo.

Artículo 86: Al llevarse a cabo las reparaciones de salideros y tupiciones en la vía pública, debe recogerse el producto de la limpieza que se realice en las redes (tragantes, registros, etc.), inmediatamente después de terminado el trabajo en un tiempo no mayor de 24 horas.

Artículo 87: Las labores de carga y descarga de mercancías, mudanzas u otras tanto por parte de estatales como de particulares, que por sus características deban ser realizadas en la vía pública, no podrán limitar la circulación vehicular, ni peatonal, por lo que deberán ser en horarios que produzcan mínimas afectaciones; así como evitar el deterioro de las aceras, contenes y demás elementos; en caso de que así fuere están obligados a su pronta reparación.

Artículo 88: Ningún vehículo podrá estacionarse o circular sobre el contén, aceras, o cualquier otra área pavimentada no concebida para tales fines.

Artículo 89: Se prohíbe el tránsito de equipos pesados por la Ciudad. Sólo se utilizarán las vías aprobadas por la Unidad Provincial de Tránsito.

Artículo 90: Solo se permitirán rampas para el acceso de vehículos con bordes suavizados, las cuales no podrán extenderse desde el contén hacia la acera en una profundidad mayor de 0.50m.

Artículo 91: La autorización de rampas de acceso para vehículos en el Centro Histórico estará condicionada a la aprobación de la Oficina del Conservador.

Artículo 92: Sólo se permitirá el cierre de calles para la ejecución de inversiones, el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización de la Dirección de Ingeniería del Tránsito y de la Dirección de Servicios Comunales, no podrá en ningún caso ser afectada la estructura de los elementos de la vía y siendo obligatorio dejar abierta o libre el área necesaria para la circulación de peatones y/o el acceso a las edificaciones.

Artículo 93: Se prohíbe la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública. De ser inevitable, por la magnitud de la obra, el inversionista tendrá que poseer el permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

Artículo 94: Cualquier afectación de la pavimentación de los espacios públicos durante el desarrollo de actividades, aun cuando estas sean autorizadas, tendrá que ser resuelta por la entidad o persona natural que la haya ocasionado, que deberán devolverle su estado original.

Artículo 95: Se prohíbe el vertimiento de aguas pluviales a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras o canales, ya que provocan molestias a vecinos y al tránsito de peatones y en algunos casos vehículos.

Artículo 96: En los parterres sólo se autorizará la ubicación de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación en correspondencia con las normas.

Artículo 97: Se prohíbe colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la acera o la vía.

Artículo 98: Se prohíbe la siembra de arbustivas en los parterres, solo se permitirán especies de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos hacia los peatones y viceversa.

Artículo 99: Se mantendrán libres de construcciones las áreas de los paseos a ambos lados de las vías (Avenida 64 hasta tanto se concluya su proyecto de urbanización; Circunvalante y la Avenida Simón Bolívar).

Artículo 100: Solo se permitirá tender ropas en los balcones de la altura del antepecho hacia abajo.

Artículo 101: Se prohíbe toda acción que afecte en cualquier forma el mobiliario urbano o elementos de ambientación, informativos y/o decorativos de los espacios públicos u otras áreas de la Ciudad. Tanto la colocación de cualquier tipo de estos elementos o la intervención sobre los existentes tendrá que estar autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina del Conservador (si fuera de su competencia).

XI. JARDINES Y PORTALES PRIVADOS

Artículo 102: La profundidad de la franja de jardín frontal para toda la ciudad queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente de cada calle, manzana, zona o sector).

Artículo 103: Las franjas de portales estarán en dependencia de las características, dimensiones y tipologías específicas predominantes en cada manzana o zona.

Artículo 104: Solo se permitirá el cierre de portales o la delimitación entre portales medianeros o pareados en los casos donde sea permisible, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes, por lo cual deberá existir carta de mutuo acuerdo. Debiendo integrarse con la tipología constructiva de la edificación.

Artículo 105: Los cierres de portales en los lugares donde proceda dicha acción, se ejecutarán con materiales de acuerdo con las características de la edificación, pudiendo ser autorizados como ampliación siempre que las regulaciones de la zona lo permitan y no produzcan afectaciones a colindantes.

Artículo 106: Si el cierre fuera solo con el objetivo de delimitarlo con una cerca, para ello tendrán que cumplirse las regulaciones establecidas para estos elementos y las características específicas de cada lugar.

Artículo 107: Será permisible avanzar con ampliación sobre el espacio de portal o jardín siempre que sea posible mantener la alineación y las regulaciones de la zona lo permitan, debiendo ejecutarse una variante de proyecto que no afecte la estética general de la edificación.

XII. CERCAS Y PRETILES

Artículo 108: Se deberán ubicar los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que lo acredite.

Artículo 109: En ningún caso el cercado podrá obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 110: En el diseño y ejecución de cercas se prohíbe el empleo de materiales punzantes o cortantes, así como el uso de plantas espinosas u otras soluciones que puedan afectar a las personas.

Artículo 111: Sólo se permitirá la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina en viviendas y/o edificaciones las cuales podrán alcanzar alturas de 1.00m a 1.50m. Las cercas serán con diseños y materiales que garanticen transparencia como malla eslabonada o rejas metálicas, siendo permisible un antepecho con altura de 0.20 a 0.40m.

Artículo 112: En los laterales de viviendas que no sean de esquina a partir de la segunda línea de fachada y el límite de sus parcelas al fondo se permite la construcción de tapias o muros ciegos que podrán ser de 1.80 a 2.00m como máximo, siempre que no afecten la ventilación o iluminación a vecinos colindantes.

Artículo 113: Para la construcción de cercas en instalaciones educacionales, hospitalarias, culturales u otras, las dimensiones, diseño y materiales de las cercas estarán en correspondencia con la función, características arquitectónicas y localización, así como de la existencia de edificaciones de igual tipo existentes en el entorno.

Artículo 114: Las cercas que se soliciten para delimitar las azoteas de las edificaciones serán con antepecho de 0.20 a 0.40m y altura total máxima de 1.00m y podrán ser solucionadas con balaustradas, celosías u otro elemento que garantice transparencia y se integren a la arquitectura del inmueble (no malla peerle, ni tela metálica).

Artículo 115: Los pretilos solo podrán alcanzar una altura máxima de 0,70 a 1.00m y podrán ser ejecutados solo con muros ciegos, balaustres o celosías (no malla peerle, ni tela metálica), adecuadas al diseño de la edificación, tipología constructiva y arquitectónica.

Artículo 116: Los cercados no podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones, sin previa autorización.

Artículo 117: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial y a una altura máxima de 1.80 a 2.00 metros. Los materiales y diseño del cercado estarán en correspondencia con el entorno.

Artículo 118: En áreas de conservación y valor histórico, artístico o arquitectónico, los cercados deben:

- a) Respetar el carácter de la zona.
- b) Permitir desde el espacio público visuales para el disfrute del legado arquitectónico.
- c) Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar el libre acceso.

Artículo 119: Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 120: Las cercas en áreas suburbanas para fincas u otras propiedades, se construirán con materiales adecuados al entorno y nunca podrán ser de materiales de desechos u otros de fácil deterioro. La altura de la misma no deberá exceder 1.80 metros y el acceso mantendrá igual dimensión.

Artículo 121: Para las viviendas medianeras con portales corridos de uso privado y viviendas pareadas con portales abiertos que quieran delimitar su área de portal, esto solo podrá hacerse con muro medianero a ejecutar justo en el límite de propiedad entre las viviendas, hasta una altura de 0.80m, siendo permisible la incorporación de una reja a partir del muro, la cual tendrá que alcanzar la altura de la cubierta. Cualquiera de estas soluciones tendrá que realizarse previo acuerdo de conformidad firmado por ambos vecinos. Si uno de los vecinos no estuviera en condiciones de asumir las acciones constructivas, estas deberán correr en su totalidad por ambos laterales del muro a cargo del que tenga la iniciativa.

XIII. ESCALERAS

Artículo 122: Se prohíben las escaleras sobre los espacios públicos y semipúblicos (aceras, áreas de acera en desniveles y portales de uso público).

Artículo 123: Solo se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.

Artículo 124: Se prohíben las visuales desde escaleras hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 125: Se permite la ejecución de escaleras cargando hasta el eje del muro medianero siempre que exista documento escrito donde esté expresada la conformidad entre los implicados.

Artículo 126: Se permitirá la ejecución de escaleras en áreas de jardín siempre que no atraviese totalmente el mismo afectando la visual de la fachada y su diseño tendrá que ser transparente o esquelético.

Artículo 127: En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones de viviendas con planta alta y portal, se permitirá la construcción de escalera en áreas de la franja de portal, solo si es indispensable. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal, y su ubicación con visuales frente a las ventanas será bajo convenio escrito entre ambos propietarios.

XIV. REJAS

Artículo 128: La colocación de rejas en puertas y ventanas de viviendas e instalaciones será uniforme en su diseño para cada edificación y deberán abrir hacia adentro siempre que sean colocadas en vanos que den a los espacios públicos.

Artículo 129: Las regulaciones sobre las rejas en el Centro Histórico Monumento Nacional y el área declarada Patrimonio Cultural aparecen en las regulaciones específicas para esta zona.

Artículo 130: La rejas en edificios multifamiliares aparecen reguladas en las regulaciones específicas para este tipo de zonas.

XV. PINTURAS

Artículo 131: Para la aplicación de pintura en viviendas que formen parte de un lote constructivo la misma será uniforme para el lote en su totalidad.

Artículo 132: La aplicación de pintura en los edificios multifamiliares, aparece regulada en las regulaciones específicas para este tipo de zonas.

Artículo 133: Al aplicar la pintura, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y las placas con los números de las edificaciones.

Artículo 134: No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano tales como, jardineras, carteles u otros sin la debida autorización.

Artículo 135: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 136: Se prohíbe aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 137: La aplicación de pintura en el Centro Histórico aparece regulada en las regulaciones específicas para esta zona.

XVI. REGULACIONES GENERALES SOBRE RELACIONES DE VECINDAD

Artículo 138: Ninguna persona natural o jurídica puede efectuar obra alguna en fachadas de un mismo lote constructivo, laterales y fondos de uso común con sus vecinos, sin su consentimiento. Tampoco podrán ser afectadas de ningún modo, áreas ni elementos constructivos u otros sin consentimiento por escrito.

Artículo 139: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces y ramas estas podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad, para lo cual deben consultar especialistas por las posibles afectaciones que esta acción les pueda provocar.

Artículo 140: Ningún propietario de planta superior podrá provocar afectación al vecino de la planta inferior. El afectado está en todo su derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños o molestias.

Artículo 141: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligadas a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo o en plantas inferiores.

Artículo 142: Cuando en el patio de una casa que se haya enclavado entre otras, no sea posible darle salida a las aguas pluviales que en él se recojan, podrá solicitarse el establecimiento de desagüe en la forma en que menos perjuicios ocasionen al predio sirviente, asumiendo la responsabilidad de reparar los daños que pueda ocasionar. Si el área afectada por el drenaje estuviera ya edificada la solicitud será denegada.

Artículo 143: No deberán ejecutarse edificaciones que para la evacuación de sus aguas pluviales e incorporación de residuales al alcantarillado, construcción de una fosa o tanque séptico requieran la afectación de áreas fuera de sus límites de propiedad.

Artículo 144: Se prohíbe la colocación en balcones de macetas u otros elementos que provoquen incomodidad a los vecinos de plantas bajas o pongan en riesgo su seguridad.

Artículo 145: Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres, vistas y medianerías legales originales y así mismo establecer otras.

1. Relaciones de vecindad: Servidumbres de paso

Artículo 146: La autorización de cualquier construcción en planta alta, o al fondo de edificaciones existentes, dentro de sus límites de propiedad, sin acceso directo a la vía pública, condicionará la servidumbre de paso.

Artículo 147: Dicha servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente.

Artículo 148: El ancho de las servidumbres de paso será de 1. 20m como mínimo. Cualquier otra dimensión se evaluará casuísticamente.

Artículo 149: Mediante convenios especiales y mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar por utilidad común a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 150: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir y el ejecutor de las obras será responsable por los perjuicios que ocasione.

Artículo 151: No será obligatorio para los propietarios dejar pasar por su propiedad tuberías de aguas residuales de su vecino, pero en caso que fuera la única salida al alcantarillado, podrá pactarse por mutuo acuerdo entre ambos, con el compromiso del necesitado de resarcir los daños que puedan resultar. Esta petición se denegará cuando el área afectada ya esté edificada o cuando el necesitado posea área suficiente para la construcción de una fosa o tanque séptico para la colección de sus residuales.

Artículo 152: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales, podrán establecerse servidumbres de desagüe hacia los patios contiguos, respetando la pendiente natural.

Artículo 153: Podrán establecerse servidumbres de desagüe de uso común previo acuerdo entre vecinos en cuanto al uso y ubicación.

Artículo 154: El establecimiento de accesos no previstos desde su inicio a una servidumbre de paso estará condicionado al convenio por escrito entre los usuarios.

Artículo 155: La existencia de ventanas en instalaciones o viviendas colindantes no impedirá el establecimiento de servidumbres de paso.

Artículo 156: Sobre ventanas:

a) Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces, hacia una servidumbre de paso recién establecida, podrán permanecer, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés.

b) Para abrir ventanas hacia una servidumbre de paso a viviendas laterales (cuando la servidumbre sea de ancho menor de 2.20m) estas solo podrán ser de luces, de lo contrario deberá existir carta de conformidad de los vecinos de estas viviendas.

c) Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces hacia una servidumbre de paso a viviendas existentes al fondo podrán permanecer, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés. Sin embargo para abrir nuevas ventanas de los vecinos colindantes a la servidumbre con ancho menor de 2.20m estas solo podrán ser de luces, de lo contrario deberá existir carta de conformidad entre vecinos.

2. Relaciones de vecindad: Medianería

Artículo 157: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 158: Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianería solo en la parte de la superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 159: Se presume la servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones vecinas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios, ya sea en asentamientos urbanos o en áreas rurales.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 160: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya 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 161: Los propietarios de una pared medianera pueden hacer uso de ella o ejecutar sobre ella acciones constructivas proporcionalmente a su derecho (50%), siempre que estructuralmente sea posible, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos, y mediante convenio escrito de conformidad entre ambos, donde además el ejecutante se responsabilice con cualquier afectación estética o estructural.

Artículo 162: Solo se permitirá afectar el grueso de la medianería para abrir nicho, alacena u otro, hasta la mitad del muro o más, siempre que medie carta de mutuo acuerdo entre ambos vecinos y el ejecutante se responsabilice con cualquier daño estético o estructural.

Artículo 163: 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, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionaron.

Artículo 164: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salidas hacia el lado vecino, las soluciones pluviales de las edificaciones serán dentro de su límite de propiedad.

Artículo 165: No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que pueden perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

Artículo 166: Todo propietario de una edificación con paredes contiguas que trate de realizar sobre ella cualquier acción constructiva, tiene la obligación de avisar a los vecinos, y tomar las precauciones necesarias para evitar posibles afectaciones las cuales tendrá la obligación de solucionar.

Artículo 167: Cuando la pared es solo contigua, los gastos de cualquier intervención constructiva pertenecen exclusivamente a su propietario. Cualquier afectación al vecino será su responsabilidad.

Artículo 168: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera y luego continúa como contigua.

Artículo 169: Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. El vecino podrá denunciar por cualquier daño que este desplome pueda provocar a la estructura de su pared.

Artículo 170: En la reparación o restauración de una pared medianera o contigua se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo 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, solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta, pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a sus ocupantes.
- d) La regla anterior es aplicable solo 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 este debe asumir totalmente los gastos.

Artículo 171: Cuando algún propietario quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado, el que quiere reconstruirla tendrá la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e indemnizar, 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 deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo 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 172: Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, deberá reponerla y resarcir los daños ocasionados.

Artículo 173: Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte este sana o quede intacta, se observarán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 174: Los ocupantes de edificaciones que apoyen en paredes medianeras que quieran reconstruir su propiedad tendrán el derecho de renunciar a la medianería, pero estarán en la obligación de reparar los daños causados al vecino colindante.

Artículo 175: 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 emprenda no causen perjuicio a otras edificaciones en su entorno.

Artículo 176: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costearán 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 177: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria podrá adquirir 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 178: Todo propietario puede levantar la pared medianera haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales.

Artículo 179: El espacio resultante entre dos paredes contiguas tendrá que ser sellado tanto vertical como horizontalmente y nunca podrá trascender a la fachada principal.

3. Relaciones de vecindad: Vistas y Luces

Artículo 180 Para poder abrir ventanas de simple vista entre edificaciones colindantes sin muro divisorio o tapia entre ellas, tendrá que existir una distancia no menor de 2.20m y las mismas no podrán coincidir unas frente a otras, o sea, que tendrán que ser oblicuas con una distancia

horizontal mínima de 0.85m. Sin embargo, para abrir nuevas ventanas en la planta alta de edificaciones medianeras de viviendas u otro uso con visuales hacia pasillos laterales o patios interiores de las edificaciones de la planta baja, estas solo podrán ser de luces a 1.80m del nivel de piso terminado.

Artículo 181: Si la distancia entre la pared y el límite de propiedad del vecino es menos de 1.10 metros, solo se le permitirá abrir ventanas de luces a partir de 1.80metros del nivel de piso terminado.

Artículo 182: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida (2.20m), siempre que se levante a su frente y dentro de su límite de propiedad una pared de altura suficiente (1.80 a 2.00m) para impedir que se observe hacia el inmueble del vecino.

Artículo 183 No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie en la pared medianera, sin el consentimiento escrito del dueño de la habitación contigua,

Artículo 184: Los propietarios de una pared medianera o contigua, pueden abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, ventanas de luces, cuando su puntal esté por encima del colindante, previa autorización en la que deberá especificar el tiempo de permanencia de dichas ventanas. Sin embargo, las ventanas existentes en una pared medianera podrán permanecer siempre que no se modifique la tipología constructiva de la pared, en cuyo caso la ventana tendrá que ajustarse a las regulaciones establecidas.

Artículo 185: Por carta de acuerdo de los vecinos de ambas viviendas, podrán abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los permisos otorgados para realizar las ventanas no dan derecho de conservarlas.

Artículo 186: Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea del propietario de las ventanas, es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si un nuevo vecino compra más adelante su medianería, destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 187: Para en edificaciones aisladas poder ejecutar balcones, terrazas, graderías o escaleras mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario respetar una distancia intermedia entre edificaciones de 2.20 metros. Es decir 1.10 metro a partir de cada límite de propiedad del terreno.

Artículo 188: Se puede abrir una ventana de vista en un 2do nivel o plantas superiores, siempre que se respete el distanciamiento establecido de 2.20 metros entre la pared exterior de ambas edificaciones y la ventanas sean oblicuas con una distancia horizontal mínima de 0.85m.

Artículo 189: Cuando una pared separe una propiedad privada de una propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en la pared ventanas, ni aberturas de ninguna especie.

Artículo 190: En edificaciones medianeras sólo se permitirán terrazas u otros, siempre que medie un muro o pared en el límite de propiedad que impida las visuales hacia propiedades vecinas, el cual tendrá que ser de 1.80 a 2.00m como mínimo, o alcanzar la altura de la cubierta.

Artículo 191: La simple luz, se determina por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.80 metros, de tal manera que el ocupante de la habitación no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 192: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso de arriba al marco inferior de la ventana por el lateral contiguo al vecino.

Artículo 193: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino si las mismas están ejecutadas, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido este fuerza legal en un período de 5 años.

Artículo 194: En inmuebles colindantes de una planta entre los que exista una distancia menor de 2.20m podrán abrirse ventanas de vista recta siempre que se levante entre ellos, en su límite de propiedad, un muro de 1.80m a 2.00m de altura que impida las visuales hacia el predio vecino.

Artículo 195: Se prohíbe la acumulación de materiales en patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domine el inmueble vecino, si su distancia al lindero correspondiente no es mayor de 2.20 metros.

Artículo 196: En el caso de las ventanas hacia servidumbres de paso, estas tendrán que respetar las regulaciones establecidas para estos casos que aparecen enunciadas en el artículo 156 de ese tema.

Artículo 197: En las medianerías y por convenios mutuos se podrán abrirse ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, a no ser que lleven 5 años o más de construidas, lo cual les confiere derecho de perpetuidad.

XVII. REGULACIONES GENERALES PARA GARAJES Y CARPOR

Artículo 198: Los garajes que sean autorizados sobre terrenos de tenencia estatal serán siempre con uso temporal, el cual tendrá que ser renovado cada 2 años.

Artículo 199: La ubicación de garajes estará de acuerdo con las características urbanísticas de cada zona y respetarán las determinaciones del ordenamiento aprobado y los estudios derivados de este.

Artículo 200: Los garajes deberán ser adecuados en diseño, color y materiales a la tipología constructiva y arquitectónica de las edificaciones de su entorno.

Artículo 201: En terrenos estatales sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.00 metros de ancho por 5 metros de profundidad como mínimo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 202: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad de las viviendas podrán ser independientes, medianeros o contiguos, formando parte de las mismas y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 203: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos.

Artículo 204: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones en el caso de viviendas individuales, siempre que se trate de garajes medianeros o contiguos, y sea posible garantizar su acceso desde el interior de la vivienda.

Artículo 205: Se prohíbe el uso de garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.

Artículo 206: Se permitirá carpor dentro de los límites de propiedad de las viviendas en dependencia de las características de la zona, y su localización será evaluada casuísticamente. En ellos será obligatorio:

- a) Mantener sus características tipológicas, o sea, estructuras ligeras y abiertas.
- b) El empleo de elementos portantes (tubos metálicos) debidamente pintados.
- c) La cubierta podrá ser de lona en buen estado y con condiciones higiénicas; o ligera con diseño adecuado, pintada o enmascarada con vegetación (trepadoras).
- d) Su uso será para resguardar los vehículos de la intemperie.

Artículo 207: Las regulaciones para garajes en zonas de edificios multifamiliares aparecen especificadas en las regulaciones para este tipo de zonas.

Artículo 208: En dependencia de las tecnologías de los edificios en las que la altura del sótano o planta libre lo admita, y previa consulta con especialistas estructurales y la Dirección Municipal de la Vivienda, serán permisibles adecuaciones de áreas para parqueo colectivo o garajes

individuales con piso de grava u otra solución ligera, y resguardados en derredor con elementos desmontables, que faciliten el acceso para llevar a cabo reparaciones u otras intervenciones en las redes técnicas.

Artículo 209: Se permitirán soluciones que incluyan desde la etapa de proyecto áreas para parqueos y garajes soterrados o en sótanos.

XVIII. ASPECTOS HIGIÉNICOS AMBIENTALES Y DE ORNATO PÚBLICO

Artículo 210: Queda prohibido arrojar o verter a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 211: Es responsabilidad de la Dirección de Servicios Comunes y la Dirección de Transporte solucionar la problemática de los desechos resultantes de la circulación de transporte de tracción animal y exigir el cumplimiento de las normas establecidas.

Artículo 212: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso y posea visuales hacia su interior desde los espacios públicos, deberá mantenerse exteriormente e interiormente en condiciones tales, que no atenten contra el ornato e higiene, y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 213: Los terrenos entregados con microlocalización y solares yermos, deberán estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario, entendiéndose cercados y limpios.

Artículo 214: Para la acumulación y descarga de materiales en la vía pública. Se cumplirá lo siguiente:

- a) El depósito de materiales en la vía pública se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación vehicular y peatonal, y estarán debidamente delimitados con vallas y protegidos de manera que no se produzcan deslizamientos que afecten la circulación o los drenajes.
- b) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- c) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la Unidad Provincial de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física, podrán mantenerse los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos, en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- d) Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.
- e) Es obligación de todas las personas naturales o jurídicas que ejecuten obras de construcción o demolición, la recogida y traslado de los desechos resultantes de su actuación, los cuales deberán ser arrojados en los lugares destinados para la disposición final de los mismos (vertedero de escombros definido por el Ordenamiento Urbano en la zona industrial 2).

Artículo 215: Queda prohibido arrojar basura (residuos o desechos sólidos urbanos), así como desechos de muebles, equipos electrodomésticos, residuos de la matanza de animales u otros en los espacios públicos, ya que esto atenta contra la higiene, la salud y el ornato público.

Artículo 216: Los desechos resultantes de afectaciones meteorológicas deben ser recogidos de inmediato por los Servicios Comunes.

Artículo 217: Queda prohibido depositar o mantener en la vía pública bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido.

Artículo 218: Los vecinos y administradores de unidades y dependencias estatales y privadas, son responsables de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

Artículo 219: Se prohíbe:

- a) Circular con vehículos u otros equipos, sin tomar las medidas adecuadas para evitar que su contenido se derrame hacia la vía pública.
- b) Barrer desde el interior de viviendas, unidades o dependencias estatales y privadas hacia el exterior, dejando los desechos en las aceras o vías.

Artículo 220: No se admite en áreas ubicadas hacia la vía pública (fachadas, balcones, terrazas, azoteas u otras) la colocación de objetos o instalaciones que afecten el ornato y/o la higiene.

Artículo 221: Se prohíbe en los portales de uso público o puertas de acceso a viviendas u otras instalaciones colgar objetos que afecten el ornato.

XIX. USO DEL SUELO

Artículo 222: Respetar las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado con relación al uso del suelo actual y propuesto: residencial o de viviendas, de producción y puerto, zonas turísticas, servicios, espacios públicos, áreas verdes e infraestructuras técnicas.

Artículo 223: En las áreas edificables no se permitirán usos que las comprometan de forma irreversible afectando las propuestas del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado.

Artículo 224: En las zonas de riesgo por desastres naturales o tecnológicos (zonas industriales y portuarias, zonas costeras, planos de inundación de ríos y arroyos); fajas de protección de cementerios, líneas eléctricas y vías férreas; zonas propuestas para el turismo; servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud); áreas de juegos infantiles, parques, áreas e instalaciones deportivas, se prohíbe la nueva construcción, rehabilitación, remodelación, ampliación, unificación y división de viviendas. Sólo se permitirá el mantenimiento de las viviendas existentes hasta tanto llegue el momento de su afectación y reubicación.

Artículo 225: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de obras, serán retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar porque no sean destinadas a otro uso sin autorización.

Artículo 226: En áreas de playa la solicitud de ubicación de servicios o desarrollo de actividades será analizada en función de preservar la limpieza y características naturales de estos recursos (áreas de arena, vegetación, etc.); y respetando las regulaciones que establece la Ley de Costas (Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costera).

Artículo 227: La localización de puntos de venta tanto estatales como por cuenta propia será determinada de acuerdo con sus características específicas y actividad a realizar, estos no podrán en ningún caso provocar interferencias en la circulación vehicular y peatonal.

Artículo 228: Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos, ni áreas dentro de edificaciones en ejecución, para almacenar materias primas o productos terminados, desarrollar actividades por cuenta propia, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Artículo 229: Se respetará una faja de emplazamiento vial de 23 metros para la continuidad de la avenida 28 y de 30.0 metros a ambos de su eje, la cual tendrá un uso polifuncional en el que se combinen las actividades residencial, de servicios, recreativa y turística, así como instalaciones administrativas y espacios públicos (microparques o plazas).

Artículo 230: Se prohíbe la construcción de viviendas en las intersecciones de 28 y 63-65, y de 28 y 81. Dichas áreas de acuerdo con el ordenamiento aprobado se reservan para la construcción de servicios turísticos recreativos y comerciales de nivel de Ciudad que requieren áreas de mayor extensión.

Artículo 231: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas de abasto de agua, drenaje, alcantarillado y soterradas de electricidad, comunicación y otras.

Artículo 232: Se prohíbe el cultivo de alimentos y la cría de animales en áreas contaminadas con sustancias tóxicas dañinas a la salud humana en las zonas industriales II y III.

Artículo 233: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo edificable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado.

Artículo 234: Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

Artículo 235: No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

Artículo 236: No se autorizará la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 300 aprobados dentro del límite urbano.

Artículo 237: En el tramo comprendido de la avenida 64 a la calle 18NE se respetará una faja libre de construcciones de 12.5m medidos a ambos lados a partir del eje de la Circunvalante.

Artículo 238: Para el tramo de la Circunvalante comprendido de la calle 18NE hasta la avenida 42 ó 5 de Septiembre y medidos a partir del eje de la vía se respetará una faja de 19.0m a ambos lados.

XX. DEMOLICIONES

Artículo 239: Todo local estatal, privado, o en usufructo (en uso o no), deberá mantenerse en condiciones constructivas que no ofrezcan peligro tanto a las personas como a la integridad de las áreas y edificios colindantes.

Artículo 240: Los edificios que se encuentren en muy mal estado de conservación deberán someterse a dictamen técnico. En los casos de amenaza de derrumbe se tendrá que proceder de inmediato al apuntalamiento bajo la supervisión de un especialista.

Artículo 241: Al efectuar derribo de un inmueble se deberá evitar la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación en caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección necesarias. Además se acatarán los siguientes aspectos:

- a) Las edificaciones con valor patrimonial o arquitectónico requerirán la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad, así como de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.
- b) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
- c) Se prohíbe arrojar escombros directamente a la vía pública. En las demoliciones en altos se deberán emplear medios mecánicos, canalizaciones u otros.
- d) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores o espacios habilitados al efecto y retirados en menos de setenta y dos horas.

Artículo 242: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, deberán ser convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornato.

XXI. REGULACIONES GENERALES SOBRE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 243: No se permitirán las rehabilitaciones o reposiciones de viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas de acuerdo con el ordenamiento urbano.

Artículo 244: Se permitirán ampliaciones en planta alta de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona.

Artículo 245: Las ampliaciones en altura en fachada respetarán la alineación existente en el entorno inmediato, excepto en el caso del Centro Histórico dentro de la Zona de Valor para la que existen regulaciones específicas.

Artículo 246: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación, rehabilitación y ampliaciones respetarán la alineación de fachadas existente en el entorno inmediato, así como la altura y características urbanísticas, y deberán integrarse desde el punto de vista arquitectónico con las edificaciones aledañas.

Artículo 247: Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos puedan adecuarse a las características tipológicas del entorno. La autorización de enchapes exteriores será evaluada en correspondencia con la zona.

Artículo 248: Se autorizará para las edificaciones existentes, el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y sea adecuada a la función del local.

Artículo 249: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, balcones, patinejos y pasillos de uso común.

Artículo 250: Las ampliaciones y remodelaciones deberán legalmente formar parte integrante de las edificaciones originales existentes, no permitiéndose accesos independientes al exterior que afecten área fuera de sus límites. Los accesos tendrán que ubicarse dentro de su límite de propiedad en el interior de la edificación o en patios y pasillos laterales.

Artículo 251: Solo se permitirán acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de acuerdo con las previsiones del ordenamiento aprobado.

Artículo 252: Se permitirá tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, siempre que las características tipológicas del sector y la edificación en particular lo admitan.

Artículo 253: En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que se tomen las medidas para la protección contra inundaciones, previa consulta y aprobación.

Artículo 254: Se prohíben afectaciones a los espacios públicos, solares y otras instalaciones, durante la ejecución y puesta en explotación de una inversión.

Artículo 255: Todas las inversiones que se ejecuten a lo largo de la Avenida 28 deberán respetar estrictamente las regulaciones que en cuanto a tipología constructiva, arquitectónica y urbanística se relacionan a continuación:

- a) Se respetará una faja de emplazamiento vial de 23 metros.
- b) Se respetará un área de acera de 3.00 metros a ambos lados de la vía que incluye parterre de 1.50 metros.
- c) Se respetará una profundidad de 3.00 metros al frente de los inmuebles para jardines.
- d) La altura máxima para las edificaciones entre las calles 43 y 45 debido a su proximidad a la Plaza Recreativa, será de 3 plantas.
- e) Se prohíbe la ejecución de edificaciones uniplantas, excepto en el tramo descrito en el inciso anterior. Sólo se permitirán construcciones de 7 y más plantas.
- f) Las áreas podrán ser delimitadas con cercas que garanticen transparencia (malla peerle o rejas) y en la fachada principal no podrán exceder de 1.50m de altura total, siendo permisibles antepechos de hasta 0.40m de altura.

- g) Los elementos necesarios a ejecutar para las soluciones de residuales, quedarán incluidos dentro de los límites del área entregada como microlocalización y ubicadas hacia el fondo de las instalaciones sin visuales desde la avenida, hasta tanto se determine la incorporación al colector principal en la avenida 28.
- h) Los proyectos de las instalaciones ubicadas en esquinas o intersecciones deberán prever sus accesos de servicio, parqueos o garajes hacia las vías secundarias.
- i) Los accesos de servicio, parqueos o garajes, cuya ubicación sea inevitable por la avenida, deberán quedar integrados arquitectónicamente a los proyectos de las instalaciones.
- j) Los proyectos de esquina hacia la vialidad secundaria se alinearán según la línea de fachada predominante.

XXII. DIVISIONES Y UNIFICACIONES

Artículo 256: Se permitirán las divisiones de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona, previa evaluación de la afectación de las fachadas y siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley, si la división es solicitada para el uso como vivienda.

XXIII. CIUADELAS Y CUARTERÍAS

Artículo 257: Se prohíben las intervenciones constructivas sobre ciudadelas o cuarterías ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo.

Artículo 258: Para el resto solo se permitirán acciones de remodelación con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios o cabinas sanitarias independientes. Para este tipo de obra se cumplirá lo dispuesto en la Ley de la Vivienda y se respetarán las regulaciones en cuanto a alineaciones y límites de propiedad de cada cuarto.

Artículo 259: Se permitirán las ampliaciones en altura de acuerdo a la zona en que se encuentren respetando las regulaciones establecidas en cuanto a Relaciones de Vecindad correspondientes en cada caso.

Artículo 260: No se permitirán intervenciones constructivas de ningún tipo que afecten el área correspondiente a la servidumbre de paso utilizable por todos los vecinos de la cuartería o ciudadela.

Artículo 261: Los servicios de agua y sanitarios existentes de uso colectivo mantendrán esta condición, excepto que todas las familias posean estas facilidades de forma individual, y mediante carta de acuerdo de todos los vecinos, se decida privatizar su uso en beneficio de alguna familia en particular.

XXIV. CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

Artículo 262: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

XXV. CARTELES Y SEÑALIZACIONES

Artículo 263: Los carteles para las actividades por cuenta propia de renta de habitaciones, paladares y otras tendrán dimensiones de 40.0cm x 60.0cm.

Artículo 264: Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales.

Artículo 265: Será obligatorio cumplir con los requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar, e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya sean con fines comerciales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanentes.

Artículo 266: El diseño del cartel será revisado y aprobado en correspondencia con su localización y la actividad que promocióne.

Artículo 267: Los soportes y medios portantes deberán ser duraderos y estructuralmente resistentes.

Artículo 268: No se fijarán carteles en paredes de las viviendas cuyos propietarios no lo permitan, en postes de instalaciones eléctricas, luminarias del alumbrado público, ni en ningún tipo de arbolado.

Artículo 269: Se permitirá la colocación de carteles en mástiles o postes creados para tales fines, tótems y adosados o colgados en paredes, en correspondencia con las características de la zona.

Artículo 270: No podrán colocarse elementos que interfieran visuales deseables o necesarias en intersecciones viales, espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, en los accesos principales o de servicio a edificaciones, en escaleras y rampas, salidas de emergencia, instalaciones técnicas, tendidos eléctricos, acometidas y registro de redes aéreas, instalaciones soterradas, u otras.

Artículo 271: Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización.

Artículo 272: En el caso de los carteles lumínicos deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas al intemperismo.

Artículo 273: Solo serán autorizados los anuncios lumínicos o no, siempre que su diseño sea el adecuado al lugar y el objetivo a anunciar, lo cual será evaluado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física. Estos se ubicarán en los límites de propiedad del servicio.

Artículo 274: Se podrán colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de las edificaciones previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 275: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 0.10m de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2.10 y máxima de 3.00m en dependencia de la altura de la edificación, las señalizaciones verticales de cualquier tipo serán con altura no menor de 2.25m.

Artículo 276: Los anuncios, carteles o señalizaciones estatales que se coloquen sobre la vía vehicular, tendrán su borde inferior a una altura mínima de 5 metros con respecto a la rasante.

Artículo 277: Los anuncios, carteles o señalizaciones que se coloquen sobre la vía peatonal, tendrán su borde inferior a una altura mínima de 4.0 metros.

Artículo 278: Los elementos para anunciar pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones de cercados exteriores, ya sean adosados directamente, o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 279: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares como adosados, siempre en la segunda línea de fachada y su área será evaluada en cada caso.

Artículo: El área de los carteles para la actividad por cuenta propia se adecuará a la altura y dimensión de la fachada del inmueble.

Artículo 280: Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

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

Artículo 281: Los carteles correspondientes a los servicios se localizarán únicamente en el inmueble en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin, dentro de su límite de propiedad.

Artículo 282: Los particulares que posean cartel o anuncio de su actividad por cuenta propia, deberán retirarlo a partir del momento en que expire su permiso, el cual deberá ser renovado si desea mantenerlo.

Artículo 283: Los anuncios o propagandas estarán solamente referidos a la actividad a realizar y debidamente revisados y aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 284: La persona interesada en la ubicación de un anuncio es responsable de su conservación y mantenimiento. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos pueden provocar la suspensión de la autorización y por consiguiente la retirada del mismo.

Artículo 285: Sólo se autoriza la colocación de anuncios estatales de gran porte en edificios con azotea o terraza descubierta. Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.0 metros desde la azotea hasta el borde inferior. Los referidos anuncios tendrán como máximo 50m².

Artículo 286: Los anuncios sobre azoteas deberán permanecer alumbrados y no podrán ser colocados de forma tal que impidan el libre acceso a las vías de escape para casos de emergencia o entorpezcan el libre tránsito de las personas.

Artículo 287: Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas estarán comprendidas en un rango entre 5.0 y 9.0 metros de largo y de 3.0 a 5.0 metros de ancho. O sea, oscilarán desde 15m² de área como mínimo hasta 45m² como máximo, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles.

Artículo 288: Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 289: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente de 1.5metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 290: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m² y serán emplazadas en ángulos de 30^o con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

Artículo 291: El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

XXVI. ROTULACIÓN Y NUMERACIÓN DE CALLES Y EDIFICACIONES

Artículo 292: Una vía que tenga continuidad tendrá idéntica denominación y rotulación a lo largo de todo su recorrido.

Artículo 293: Será obligatorio que los rótulos respondan a los factores de visibilidad diurna y nocturna para peatones y conductores de vehículos.

Artículo 294: Queda prohibido cubrir con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

Artículo 295: Para la rotulación de calles y avenidas se adosarán placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 metros y mínima de 2.10m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 296: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

Artículo 297: Los rótulos se colocarán paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no excederán de 1.5cm de espesor.

Artículo 298: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 299: Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 300: Quedará prohibido destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

XXVII. SERVICIOS (ESTATALES Y POR CUENTA PROPIA)

Artículo 301: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio es responsable de mantener la limpieza y organización en un área tributaria de 3.0m, tanto durante el horario de venta como al terminar este; así como de cualquier afectación a vecinos colindantes. En este sentido está en la obligación de colocar un cesto para la recolección de los desechos.

Artículo 302: Se prohíbe cualquier tipo de modificación en las fachadas sin haber obtenido el permiso previo.

Artículo 303: Las vidrieras deberán mantenerse limpias y organizadas. Los locales en desuso, desactivados, cerrados temporalmente o en reparación deberán impedir la visibilidad hacia el interior.

Artículo 304: Las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 5.0cm del nivel de pared.

Artículo 305: Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 306: Es de uso obligatorio para los coches de tracción animal el saco recolector de estiércol.

Artículo 307: Se prohíbe mantener kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

Artículo 308: La cantidad de puntos de venta a ubicar en cada lugar será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas y éstos no podrán en ningún caso provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo serán autorizados en aceras y lugares cuya amplitud lo permita.

Artículo 309: La solicitud de ubicación de servicios, o desarrollo de actividades en áreas de playas, será analizada, en función de preservar la limpieza y características naturales de estos recursos (área de arena, vegetación).

Artículo 310: Los planos o croquis de diseño de puntos de venta u otras instalaciones de servicios previo a su ejecución o ubicación, serán revisados incluyendo la evaluación integral del color, la gráfica, materiales a emplear, toldos, carpas, sombrillas y mobiliario.

Artículo 311: En los espacios de ubicación de puntos de venta móviles para la venta de alimentos ligeros, será permisible la ejecución de un área pavimentada que no exceda el 80% de la entregada.

Artículo 312: Será obligatorio retirar los puntos de venta móviles luego de concluida su jornada.

Artículo 313: Los puntos de venta no podrán ocasionar daños a las aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados, además de que no podrá interferir la circulación de peatones, ni vehículos.

Artículo 314 Sólo se permitirán puntos de venta o kioscos de construcción ligera.

Artículo 315: En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta será obligatorio un espaciamiento de 1.50metros de distancia entre ellos.

Artículo 316: Los carros móviles con horno se ubicarán a una distancia mínima de las viviendas de 2.00metros. Los hornos estarán concebidos dentro del mismo y separados del pavimento a 0.30 metros como mínimo. La distancia horizontal mínima entre dos carro de este tipo será mayor o igual a 2.00metros.

Artículo 317: Se prohíbe a los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas sacar mesas, ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos en la vía pública.

XXVIII. REDES HIDROSANITARIAS

Artículo 318: Se prohíbe arrojar tierra, escombros u otros objetos, materiales o desechos hacia tragantes de la red de drenaje pluvial o registros de cualquier instalación soterrada.

Artículo 319: Queda prohibido, conectar las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red de drenaje pluvial, o a los bajantes o colectores pluviales del propio inmueble, así como incorporar las aguas pluviales a la red de alcantarillado.

Artículo 320: Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogerán mediante bajantes conectados a colectores soterrados.

Artículo 321: Las soluciones de residuales de nuevas instalaciones tendrán que ubicarse dentro de sus límites de propiedad sin afectaciones a colindantes. Deben ser sin visuales desde las vías, y de no ser esto posible, serán enmascaradas, y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 322: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0m de la vivienda.

Artículo 323: Se prohíbe la construcción de cisternas y pozos de agua en espacios públicos (vías, aceras, aceras en desnivel y portales de uso público).

Artículo 324: Las cisternas que se ubiquen en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad), podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno y la capacidad permisible será de 3m³/viv como máximo. Para la colocación de tanques de agua en azoteas se tendrá en cuenta no provocar afectaciones a vecinos y colocarlos en puntos estructuralmente resistentes lo cual será definido por especialistas.

Artículo 325: Se prohíbe la instalación aérea de tuberías correspondientes al alcantarillado.

Artículo 326: Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 327: Las instalaciones hidráulicas y sanitarias que resulten afectadas por una demolición deberán ser retiradas y clausurado el lugar que ocupan. En caso de que se proyecte la continuación de los trabajos deberá cercarse el área en su perímetro exterior para proteger a los peatones y evitar visuales indeseables.

Artículo 328: No podrá ser utilizada para el riego agua potable proveniente del acueducto.

XXIX. REDES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES

Artículo 329: Se prohíbe cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la Ciudad, para las cuales han sido establecidos a ambos lados: 33kV - 7.50m, 220kV - 25.0m y 110kV - 15.0metros de acuerdo el Reglamento Técnico 62-35 UNE (Unión Nacional Eléctrica) NC LAE (Línea aérea eléctrica) 110 y 220kV.

Artículo 330: Se respetarán las especificaciones normadas (reglamento mencionado en el artículo anterior), para el distanciamiento respecto a vías, y edificaciones en zonas urbanizadas.

Artículo 331: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

- a) Para líneas aéreas de comunicación:
En zonas urbanas. El poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,90 metros como mínimo de la línea de propiedad.
- b) Para líneas soterradas de comunicación:
En zonas urbanas se colocará a 0,45metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.

XXX. VÍAS FÉRREAS

Artículo 332: Respetar la faja de protección de líneas férreas de 7.50metros a partir del eje y hacia ambos lados según establece la Norma Cubana 53-172.

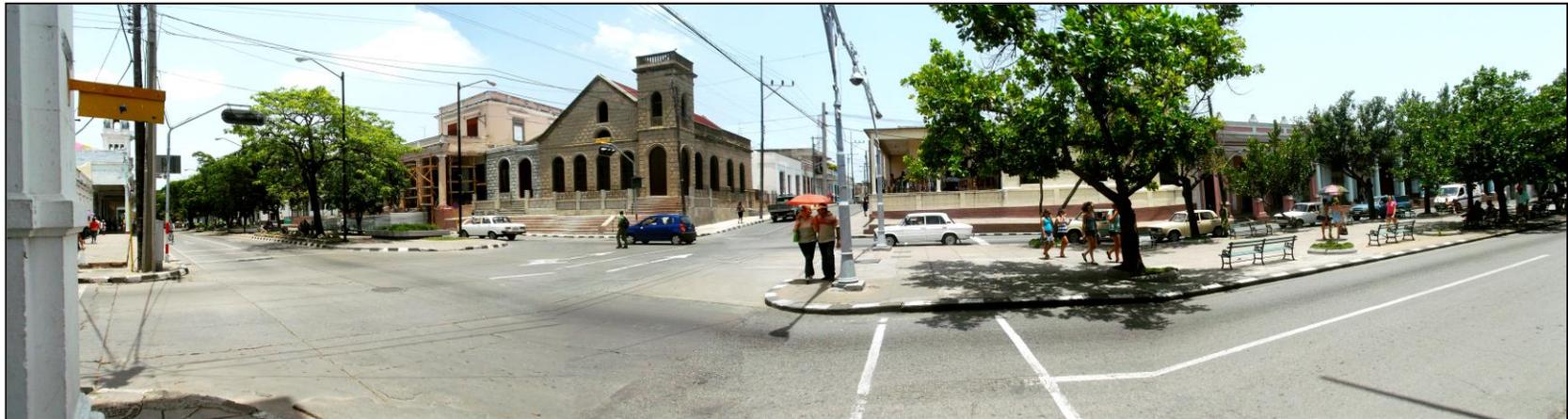
XXXI. AEROPUERTO

Artículo 333: Se prohíbe la nueva construcción de todo tipo de edificación y acciones sobre edificaciones existentes dentro del cono de aproche del aeropuerto, la faja de máxima peligrosidad establecida de 200.0m a ambos lados del eje de la pista y de 1.00km a partir de cada cabeza de la pista, excepto aquellas que den servicio al propio aeropuerto.

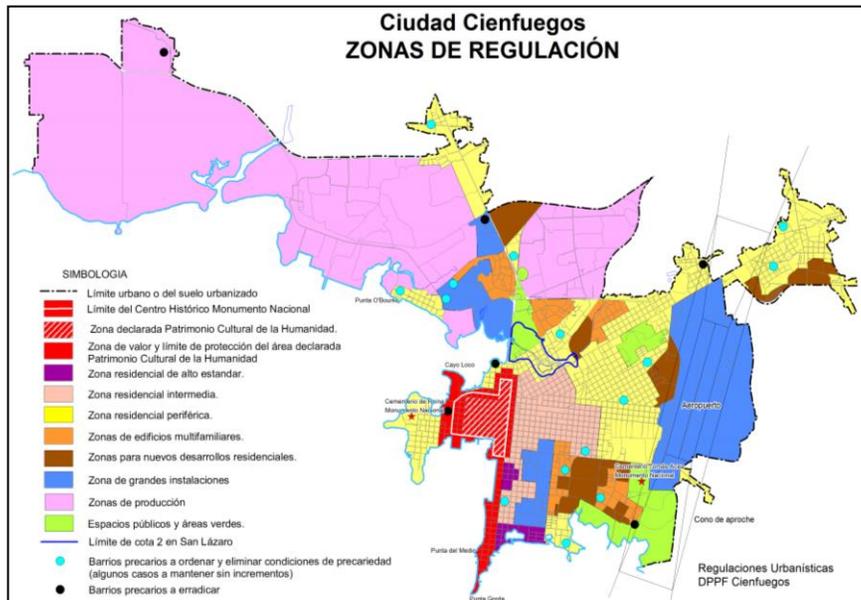
Artículo 334: En la faja de máxima peligrosidad (200m a ambos lados a partir del eje de la pista) y en un entorno de 2,0Km del límite de propiedad del aeropuerto, así como en áreas del cono de aproche se prohíbe:

- a) La ejecución de acciones que conlleven a la acumulación de aguas por períodos parciales o de forma permanente.
- b) La localización de vertederos o microvertederos.
- c) Cultivos y cría de animales que puedan provocar el incremento de aves en la zona, lo cual deberá ser determinado por especialistas en el tema.
- d) Incremento de líneas eléctricas y de comunicaciones aéreas de cualquier tipo (transmisión, subtransmisión o distribución).

Artículo 335: Se prohíben las ampliaciones en altura de edificaciones existentes y nuevas construcciones en azoteas aledañas a la faja de máxima peligrosidad. Solo se permitirán edificaciones uniplantas y acciones sobre edificaciones existentes previa consulta y aprobación del Instituto de Aeronáutica Civil de CUBA (ECASA)



CAPITULO 4. DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN QUE CONFORMAN LA CIUDAD



Partiendo de la caracterización de la ciudad, los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano y las orientaciones metodológicas adecuadas a las características de la ciudad, fueron determinadas las zonas de regulación, estructuradas en:

4.1 ZONA DE VALOR

Fue determinada una única zona de valor conformada por:

Toda la zona comprendida dentro del límite de protección del Centro Histórico declarado Monumento Nacional y Patrimonio Cultural de la Humanidad, el Museo Naval Cayo Loco que también ostenta la condición de Monumento Nacional; la zona del Puerto Viejo de la ciudad a lo largo de la avenida 46 o La Mar bordeando el litoral desde calle 19 o Arango hasta calle 35 o Gacel, el antiguo patio del ferrocarril o Centro de Carga y descarga del Puerto Viejo dentro de cuyos límites existe un barrio precario; parte de la zona delimitada como de alto estándar (Punta Gorda) y la zona de la Punta, Monumento Nacional.



4.2 CUATRO TIPOS DE ZONAS RESIDENCIALES

- **Una zona de viviendas de alto estándar**

Se observa en esta zona el predominio de las viviendas de tipología constructiva 1 de estilo racionalista, aisladas con portal y/o jardín que da lugar a una trama semiabierta con amplias parcelas. Características presentes en las zonas residenciales de los barrios Punta Gorda y Playa Alegre, incluidos dentro del sector turístico recreativo de la Ciudad y donde se concentran las mayores potencialidades para continuar fomentando el turismo en la Ciudad.

- **Zona clasificada como residencial intermedia**

Es una zona muy heterogénea desde el punto de vista de la tipología arquitectónica de las viviendas. En ella existen viviendas medianeras, aisladas y edificios multifamiliares dispersos o en pequeños grupos. Se observan áreas de trama cerrada y áreas de trama semiabierta. Aparecen algunos barrios con condiciones de precariedad urbana como es el caso del Barrio Las Yaguas y la zona de Los Agüeros.

- **Zona clasificada como residencial periférica**

En esta área predominan las viviendas aisladas y hay mayor presencia de edificios multifamiliares. Predomina la trama semiabierta. Abarca como su nombre lo indica zonas de la periferia o bordes de la ciudad que incluyen barrios precarios y barrios costeros, hacia los cuales la urbanización es muy deficiente o deteriorada desde el punto de vista de las infraestructuras técnicas (vías, alumbrado público, aceras y redes hidrotécnicas fundamentalmente).

- **Zonas de edificios multifamiliares**

Se incluyen dentro de esta clasificación las grandes zonas de edificios multifamiliares de la ciudad con el empleo de variedad de tecnologías, alturas y las infraestructuras técnicas y sociales completarías del hábitat.

4.3 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL

Incluyen las grandes áreas para dar continuidad al desarrollo residencial de la ciudad con las tipologías adecuadas en cada caso y complementado con las redes técnicas y servicios. Ellas son:

- Sector Sur
- Sur de Pueblo Griffo
- La Barrera
- Caunao Sur
- Triángulo Norte

4.4 DOS ZONAS DE PRODUCCIÓN

- **La zona industrial I**

Agrupar las industrias más limpias correspondientes a materiales de la construcción y la rama alimenticia principalmente. Ha sido identificado dentro de sus límites una pequeña zona de viviendas con condiciones de precariedad urbanística, la cual se propone a reubicar por encontrarse en la zona industrial.

- **Las Zonas Industriales II y III**

En estas zonas se concentran las industrias más contaminantes y las áreas más comprometidas desde el punto de vista de infraestructuras técnicas asociadas al propio desarrollo industrial.

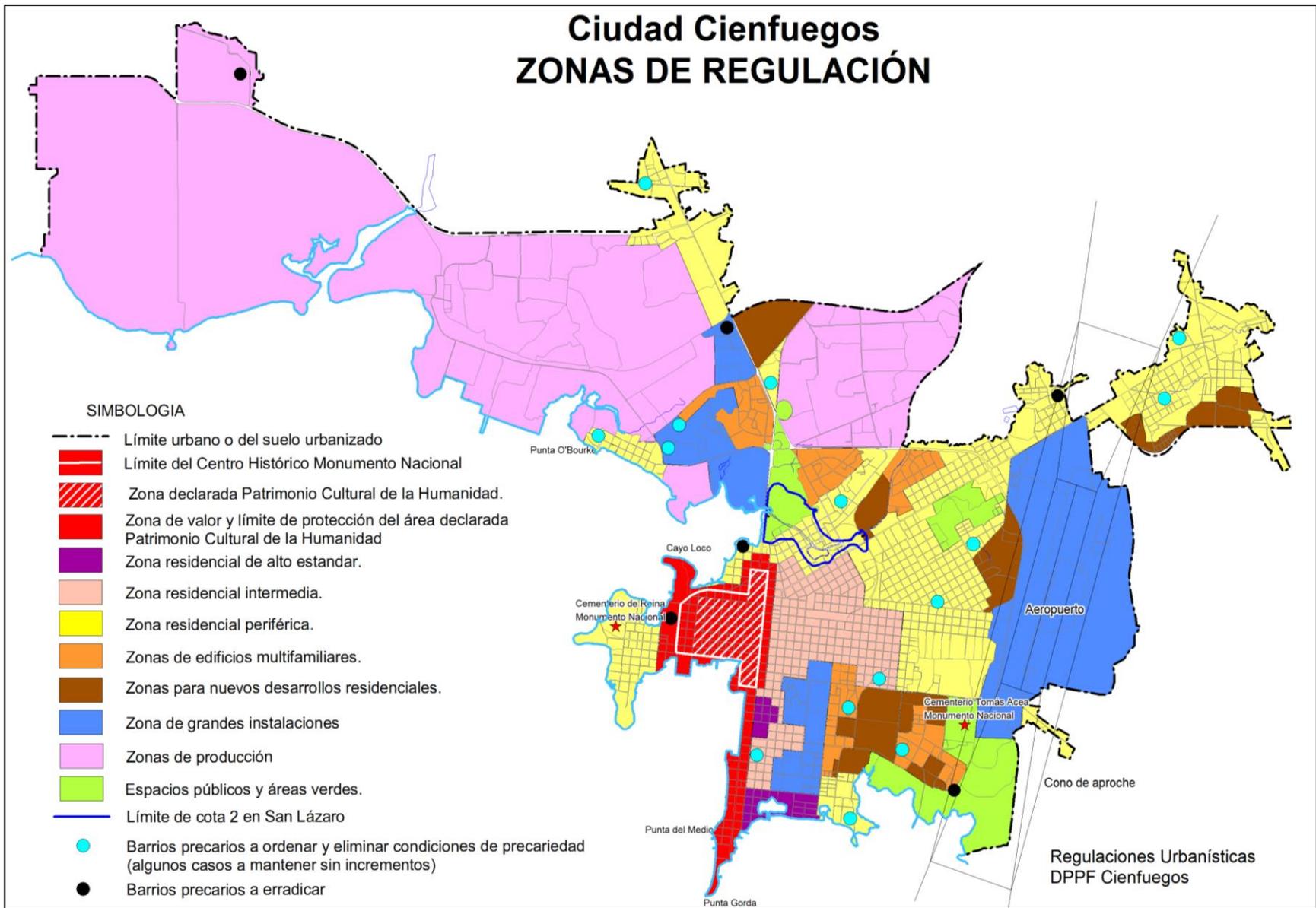
4.5 TRES ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES

- Zona con predominio de Instalaciones de la salud, deportivas y educacionales que incluyen otros usos entre ellos viviendas y algunas otras instalaciones.
- Zona del aeropuerto con su área de protección y entorno, incluye además áreas de reserva estatal y otras instalaciones al sur de la avenida 5 de Septiembre y al este del Cementerio Tomás Acea.
- Zona con existencia de instalaciones de usos varios y predominio de instalaciones educacionales como la Universidad y Politécnicos.

4.6 TRES ZONAS DE PARQUES Y ÁREAS VERDES

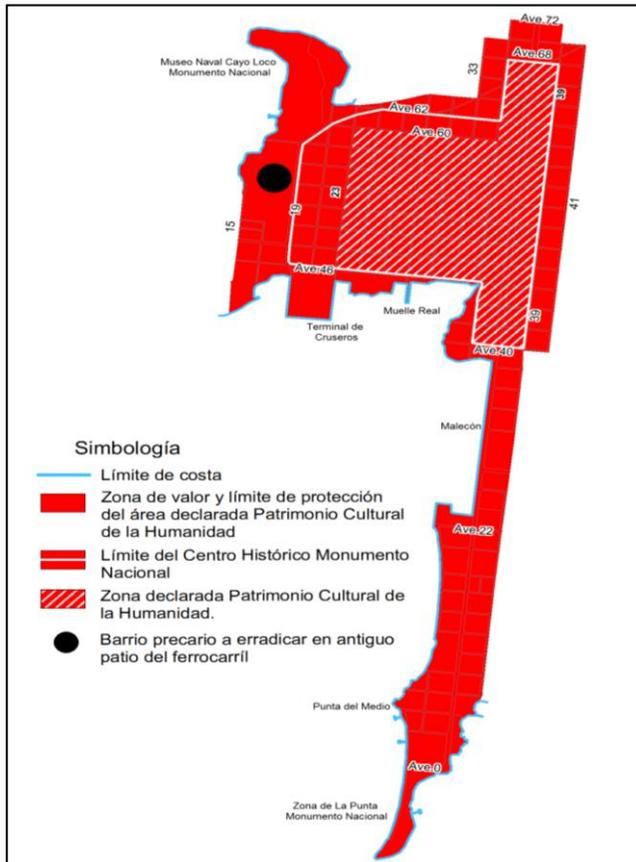
- Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional), propuesta del Parque Temático al sur de la zona de edificios multifamiliares Junco Sur, y zona afectada por el cono de aproche del aeropuerto.
- Propuesta del Parque de Ciudad, incluye la propuesta del Parque José González Guerra (entrada de la ciudad al norte del Barrio San Lázaro).
- Propuesta Feria Agropecuaria/Ecoparque (Tulipán-Buenavista al sur de la avenida 64).





4.7 REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONA DE REGULACIÓN

4.7.1 ZONA DE VALOR



4.7.1.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

La Zona de Valor incluye el Centro Histórico Monumento Nacional, del cual 70 hectáreas fueron declaradas Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en el año 2005, y su área de protección con 35ha para un total de 105ha. La zona de Centro Histórico con valor patrimonial está determinada por las primeras 25 manzanas del núcleo urbano original de la colonia Fernandina de Jagua, fundada el 22 de abril de 1819 y por las manzanas que definen el Paseo del Prado, el Boulevard y el resto de las áreas en que se combinan la actividad residencial y de servicios principalmente comerciales, gastronómicos y culturales, además de instalaciones administrativas, algunas actividades productivas, talleres, almacenes e instalaciones religiosas. Incluye además la zona del antiguo centro de cargas y descarga por ferrocarril; la zona del Museo Naval Cayo Loco, Monumento Nacional; y el Puerto Viejo de la Ciudad donde se encuentra el atraque de cruceros turísticos y el Muelle Real desde el que se establece a través del transporte marítimo la vinculación con el asentamiento Castillo de Jagua.

El Paseo del Prado enmarcado en esta zona, es la vía peatonal y vehicular más importante de la Ciudad por sus valores arquitectónicos y urbanísticos, que en su prolongación a lo largo del Malecón sirve de vínculo con el sector turístico recreativo del barrio Punta Gorda y la Zona de La Punta, Monumento Nacional, siendo por tanto el principal eje norte – sur. Dentro de

los límites del Centro Histórico la zona está caracterizada por el predominio de las edificaciones medianeras de 1 y 2 plantas, con puntales de hasta 6.0m de altura, fachadas muy elaboradas de alto nivel estético con influencia neoclásica y predominio del eclecticismo, y verticalidad en los vanos con rejas que constituyen verdaderas joyas de la herrería, conformando sobre un trazado de perfecta retícula hipodámica una trama cerrada por bloques compactos que definen su tipología urbanística. Hacia la zona del barrio Punta Gorda y la zona de La Punta la trama urbana es semiabierta, se observan portales y jardines, y edificaciones de arquitectura moderna mezcladas con edificios eclécticos.

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) define la Zona del Centro Histórico y su área de protección con valor patrimonial, como residencial y Centro de Ciudad, con predominio de la actividad comercial, gastronómica, cultural y turística. Dentro del límite de la zona de protección, hacia la zona del patio del antiguo centro de carga, se encuentra un barrio precario con presencia de viviendas en mal estado carencia de vías y aceras, graves problemas de drenaje que generan inundaciones y problemas para el abasto de agua, entre otros. Esta área no está concebida para el desarrollo de viviendas, y en ella se prevén inversiones por la Oficina del Conservador.

4.7.1.2 Regulaciones para la Zona de Valor en general

Artículo 336: Cualquier acción constructiva que se pretenda realizar en esta zona, tendrá que disponer de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina del Conservador que será la encargada de evaluar y aprobar el proyecto que se pretenda ejecutar.

Artículo 337: Las intervenciones sobre las edificaciones con categoría de monumento local o nacional se supeditarán a lo dispuesto en la Ley 1 (Protección del Patrimonio Cultural) y Ley 2 (Ley de los Monumentos Nacionales y Locales).

Artículo 338: Las acciones permisibles sobre las edificaciones con grado de protección están especificadas en las Regulaciones Generales de Intervención Urbana en el aspecto Protección Patrimonial.

Artículo 339: la Oficina del Conservador de la Ciudad establecerá los colores permisibles y la forma de aplicación de la pintura en las edificaciones dentro de límite de protección del Centro Histórico Patrimonio Cultural de la Humanidad que define la zona de valor.

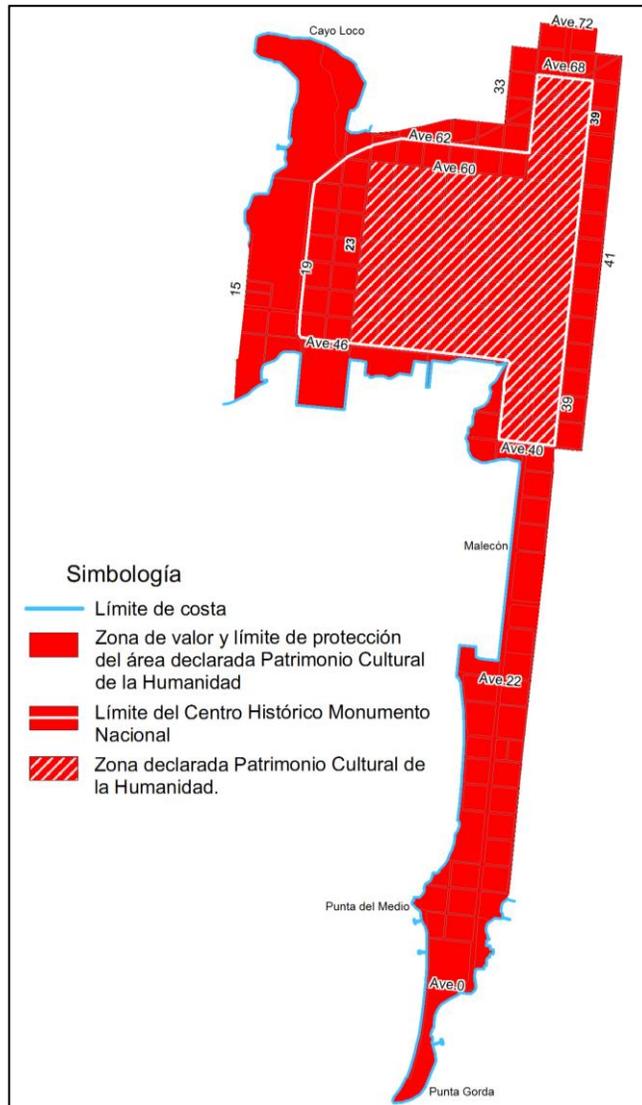
Artículo 340: La localización de garajes y sus características tipológicas estará sujeta a lo especificado en las Regulaciones Generales de Intervención Urbana para este tipo de instalaciones y la aprobación de la Oficina del Conservador.

Artículo 341: Las intervenciones constructivas en zonas de la costa se supeditarán a las regulaciones generales establecidas para las zonas costeras.

Artículo 342: Para las viviendas existentes en el barrio precario Patio del Ferrocarril en calle Arango o 19 en la zona del antiguo Centro de Carga y Descarga, no se permitirán nuevas construcciones, ampliaciones, unificaciones, divisiones, remodelaciones, ni reposiciones de viviendas.



4.7.1.3 ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO MONUMENTO NACIONAL Y ÁREA DECLARADA PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD DENTRO DE LA ZONA DE VALOR



4.7.1.3.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Zona de trama urbana cerrada con predominio de la actividad de servicios combinada con la actividad residencial, que de acuerdo con el ordenamiento urbano aprobado debe mantener su uso.

4.7.1.3.2 Regulaciones

COS: 0.90

Artículo 343: Se admiten obras de conservación, rehabilitación, reposición, remodelación, nuevas construcciones y ampliaciones; así como unificaciones y divisiones de aquellas edificaciones en que estas intervenciones sean permisibles.

Artículo 344: Se permitirán ampliaciones en planta baja; en altura sólo se permitirán hasta 2 niveles y se ejecutarán a partir de la segunda crujía o habitación, de modo que no se afecte la fachada y el pretil quede como baranda de la terraza frontal de la misma.

Artículo 345: De autorizarse entrepisos, serán solucionados interiormente y en ningún modo podrán percibirse desde el exterior.

Artículo 346: No se podrá ejecutar entrepiso en la sala y saleta de las viviendas que fragmente el alto puntal entre estos espacios, ni su carpintería original. Solo se podrá solicitar una nueva cubierta en estos locales separada 0.80m ó más sobre la puerta y la ventana originales. En el resto de las habitaciones podrá disponer de un puntal inferior.

Artículo 347: Los casos de unificación y división de viviendas se analizarán y autorizarán, siempre que no alteren los elementos estructurales, ni decorativos de las fachadas. Las divisiones tendrán una única puerta de entrada desde el exterior que mantendrá su aspecto y condiciones de cierre original, y se conformará un zaguán o vestíbulo común en el que estarán los accesos

independientes, de forma que no se modifique la fachada; cada una de las viviendas resultantes en sus dimensiones deben cumplir las condiciones mínimas según establece la Ley de la Vivienda. No se autorizarán divisiones en las Manzanas de Oro o de alta restricción según lo establecido por la Oficina del conservador. (Ver gráfico en página 91)

Artículo 348: Se respetará la medianería y en el caso de construcciones contiguas se garantizará su continuidad exterior.

Artículo 349: Cuando una vivienda forme parte de una tira de casas iguales (en altura, carpintería, rejas, pretilas, pilastras, molduras y otros elementos), ésta no podrá ser transformada bajo ningún concepto.

Artículo 350: Las fachadas de los inmuebles que conforman esta área no podrán ser modificadas, excepto las de Grado de Protección IV según la clasificación establecida por la Oficina del Conservador.

Artículo 351: No se aprueban enchapes en fachadas, en ninguna de sus variantes.

Artículo 352: Se prohíbe la construcción de marquesinas y aleros en las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico.

Artículo 353: Las reposiciones, remodelaciones o nuevas construcciones en lugares donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 354: No se autorizan espacios de portal, excepto los existentes que enmarcan el Parque José Martí, el Paseo del Prado (calle 37) y el Paseo de Arango (calle 19), en el Centro Histórico.

Artículo 355: No se permitirán espacios de jardín al frente de las edificaciones.

Artículo 356: Solo se autorizará para las edificaciones existentes el cambio de la carpintería en mal estado, siempre que cubra el vano original en toda su dimensión y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno; para esta intervención será necesaria la aprobación de la Oficina del Conservador.

Artículo 357: No se autorizará tapiar o rellenar los vanos originales de puerta o ventana para colocar una carpintería de menor tamaño.

Artículo 358: Previa evaluación y aprobación de la Oficina del Conservador, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material (madera), siempre que se respete el ancho y alto del vano original.

Artículo 359: Las características tipológicas y diseño de garajes en el Centro Histórico estarán sujetas a la aprobación de la Oficina del Conservador.

Artículo 360: No se aprueba en ninguna de sus posibles variantes la conversión de las ventanas en puertas de garajes, ni la ampliación del vano, la transformación de la carpintería original, y la transformación, eliminación o corte de rejas o introducir en ellas modificaciones que alteren su diseño original.

Artículo 361: La colocación de rejas en edificaciones de nueva inserción o reposiciones en el Centro Histórico deberá adecuarse en su diseño a las características de la zona y este deberá ser evaluado y aprobado por la Oficina del Conservador.

Artículo 362: Los solares yermos existentes y los resultantes de derrumbes o demoliciones podrán ser nuevamente ocupados por edificaciones siempre que estas logren su integración urbanística y arquitectónica al ambiente del Centro Histórico.

Artículo 363: Para la ubicación de toldos se solicitará su aprobación y en caso de autorizarse deberán mantenerse higiénicos y en buen estado.

Artículo 364: La aprobación de pérgolas en azoteas de viviendas u otras instalaciones dependerá de las características tipológicas de los inmuebles, por lo que en la etapa de proyecto deberá ser evaluada por especialistas.

Artículo 365: No se podrán alterar las aceras frente a las edificaciones para convertirlas parcialmente en rampas de accesos de vehículos. Sólo se aprueban las cuñas de madera o metálicas, desmontables, no con carácter permanente.

Artículo 366: La ejecución de rampas para garantizar el acceso de discapacitados a las instalaciones, será siempre de la fachada hacia el interior de los edificios.

Artículo 367 La construcción de rampas en las esquinas de las calles y el Paseo del Prado para facilitar la circulación de discapacitados, deberá contar con la aprobación de la Oficina del Conservador.

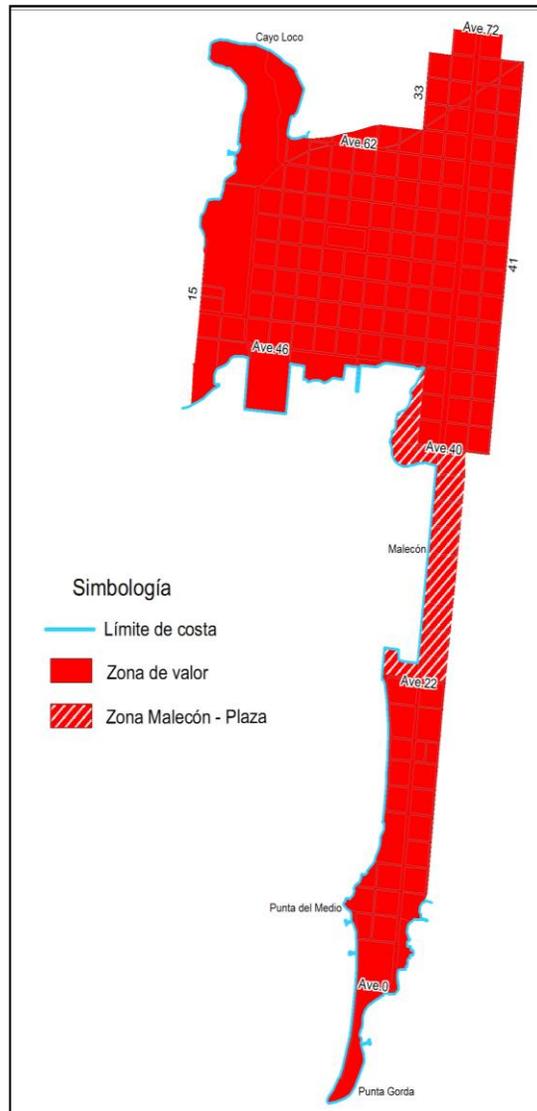
Artículo 368: Se prohíbe la colocación de kioscos y ventas de cualquier tipo en las aceras que enmarcan el Parque Martí.

Artículo 369: La descarga de servicio de las instalaciones del Boulevard, se realizará por las avenidas laterales y retirada a 10.0 metros de la esquina.

Artículo 370: En los casos que esto no proceda, se establecerá un horario que garantice el mínimo de afectación de la circulación peatonal y vehicular. En todos los casos los responsables estarán obligados a garantizar la limpieza después de efectuada la carga o descarga.



4.7.1.4 EDIFICACIONES DE VIVIENDAS Y OTRAS INSTALACIONES EN EL ENTORNO DE LA PLAZA POLIVALENTE Y EL MALECÓN DENTRO DE LA ZONA DE VALOR



4.7.1.4.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Esta es una zona residencial con presencia de instalaciones y espacios turísticos recreativos hacia la zona del malecón y la plaza. Existe predominio de viviendas aisladas con portal y trama semiabierta; también se observan algunas viviendas medianeras y edificios multifamiliares.

De acuerdo con las determinaciones del ordenamiento aprobado mantendrá su uso y se reservarán áreas para el fomento de instalaciones de alojamiento para el Turismo y servicios extrahoteleros.

4.7.1.4.2 Regulaciones

COS: Hasta 0.60

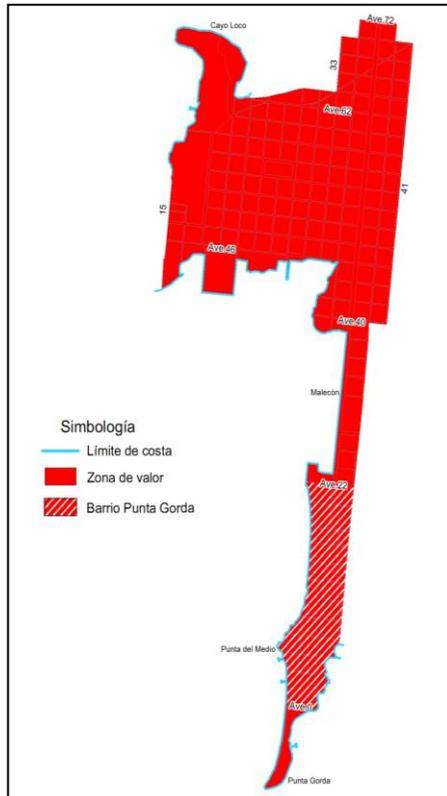
Artículo 371: Se permitirán intervenciones de reposición, remodelación, ampliaciones en planta baja y en altura hasta 2 plantas, mantenimientos y reparaciones de las viviendas y otras instalaciones existentes, teniendo en cuenta el Decreto Ley 212, y siempre respetando las previsiones del ordenamiento aprobado con respecto al uso y destino del suelo, y las características tipológicas de la zona. La propuesta de alturas mayores para nuevas construcciones estatales con uso turístico deberá ser evaluada por la Oficina del Conservador y aprobada por Planificación Física.

Artículo 372: Serán obligatorios los espacios de portal y jardín donde estos sean característicos.

Artículo 373: Será obligatorio mantener la medianería o su continuidad exterior donde esta sea característica.

Artículo 374: No podrán ser afectados por construcciones los espacios de portales existentes. Donde estos tienen apariencia corrida deberán mantenerse sin delimitaciones de cercas, ni otros tipos de elementos.

4.7.1.5 ZONA DEL BARRIO PUNTA GORDA DENTRO DE LA ZONA DE VALOR



4.7.1.5.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Esta es una zona residencial, con presencia de instalaciones y espacios turísticos recreativos. Clasifica como zona de trama semiabierta con predominio de viviendas aisladas con portal y jardín. De acuerdo con las determinaciones del ordenamiento aprobado se mantendrá el uso residencial y turístico y se reservarán áreas para el fomento de instalaciones de alojamiento para el Turismo y servicios extrahoteleros.

4.7.1.5.2 Regulaciones

COS: Hasta 0.60

Altura de hasta 2 plantas, mirador y pérgola en tercer nivel - tratamiento volumétrico jerarquizado.

Artículo 375: Será obligatorio mantener el índice de ocupación de la zona que constituye uno de sus rasgos de identidad.

Artículo 376: Se admiten obras de mantenimiento, reposición, remodelación, ampliaciones en planta baja y en altura hasta 2 niveles, así como nuevas construcciones, respetando las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado y las restricciones del Decreto Ley 212 para esta zona.

Artículo 377: La propuesta de alturas mayores para nuevas construcciones estatales con uso turístico deberá ser evaluada por la Oficina del Conservador y aprobada por Planificación

Física.

Artículo 378: Serán obligatorios los espacios de portal o medio portal, y jardín en las viviendas y otras edificaciones.

Artículo 379: En nuevas edificaciones se permitirán soluciones de carpintería con madera, cristal, aluminio, plástico o la combinación de estos materiales, cuyo diseño y dimensiones estarán en correspondencia con las características de la edificación y la zona.

Artículo 380: Para las edificaciones existentes se autoriza el cambio de la carpintería en mal estado, siempre que la nueva cubra el vano original en toda su dimensión y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno.

Artículo 381: La localización de garajes individuales en esta zona tendrá que adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones del entorno y su localización respetará las regulaciones establecidas para estas instalaciones en las Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 382: Será obligatorio en las nuevas edificaciones para uso turístico tanto de alojamiento como de servicios extrahoteleros, garantizar transparencia mediante el empleo de cristales y estructuras esqueléticas o fragmentadas, que permitan un adecuado intercambio de visuales hacia y desde el mar.

4.7.1.6 ZONA DE LA PUNTA (MONUMENTO NACIONAL) DENTRO DE LA ZONA DE VALOR



4.7.1.6.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Zona de trama semiabierta con predominio de viviendas aisladas con portal corrido y en algunos casos perimetral, y área de jardín delimitada con cercas de variados diseños adecuados a las características de las edificaciones. Sus áreas de patio dan al mar y en ellas existían pequeños muelles para embarcaciones familiares. Ostenta la condición de Monumento Nacional y en esta zona se combinan los usos residencial y turístico. De acuerdo con el ordenamiento aprobado debe mantener su función. Las viviendas existentes por encontrarse en una zona de alto valor patrimonial (Monumento Nacional) y con restricciones por su localización en la zona costera debe mantener su coeficiente de ocupación sin modificaciones.

4.7.1.6.2 Regulaciones

Artículo 383: Se admiten intervenciones de conservación, reparaciones, reposición y ampliaciones en altura (hasta 2 niveles manteniendo las características de los puntales en la zona y siempre que procedan estructuralmente) en instalaciones estatales con fines turísticos, respetando la tipología de la edificación. La propuesta de alturas mayores para nuevas construcciones estatales con uso turístico deberá ser evaluada por la Oficina del Conservador y aprobada por P. Física.

Artículo 384: Se mantendrán los espacios de portal y jardines sin afectaciones.

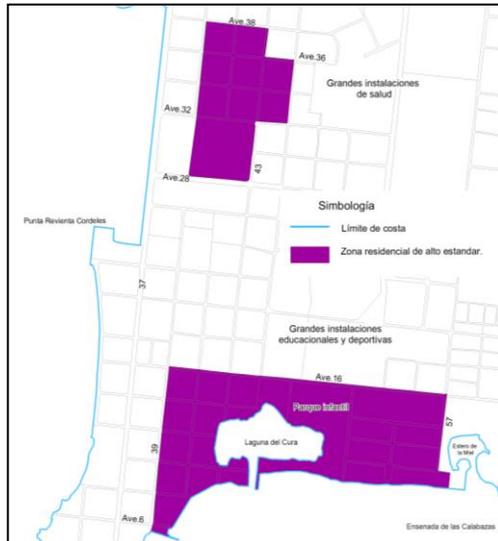
Artículo 385: Se permitirán soluciones de cubierta de hormigón (donde sea permisible), madera a varias aguas con tejas criollas o francesas o con el empleo de este elemento como terminación decorativa, en dependencia de las características de la edificación.

Artículo 386: Se permitirán soluciones de carpintería con madera, cristal, aluminio, plástico o la combinación de estos materiales, cuyo diseño y dimensiones estarán en correspondencia con las características tipológicas de la zona y la edificación en particular.

Artículo 387: Se mantendrán las características de altura (1.00 A 1.50m), materiales y diseños de los cercados existentes en la zona y se permitirá el establecimiento de cercas en parcelas no delimitadas cumpliendo estos requisitos.

4.7.2 ZONAS RESIDENCIALES

4.7.2.1 ALTO ESTÁNDAR



4.7.2.1.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Incluyen áreas de los barrios Punta Gorda, Playa Alegre y el antiguo Reparto Eléctrico. Predominan las viviendas uniplantas aisladas (trama semi abierta), con buen estudio volumétrico, construidas con paredes de mampostería y cubierta de hormigón armado (placa) sobre parcelas mayores de 200 metros cuadrados, delimitadas con cercas no mayores de 1.20m de altura con materiales transparentes (generalmente malla peerle o rejas, y antepechos entre 0.20 y 0.40m); poseen espacios de portal o medio portal y jardines cuidados; carpintería de madera, o aluminio y cristal fundamentalmente; y terminaciones en muros exteriores en algunos casos con enchapes de lajas de piedra, losas u otros materiales. Las vías se encuentran en estado de regular a bueno con aceras incompletas, aunque su imagen en general es de alto valor estético. Presentan problemas con las infraestructuras hidrotécnicas y son vulnerables por penetraciones

del mar en los sectores costeros, debido a problemas de drenaje. El Plan General de Ordenamiento Urbano propone mantener el uso residencial y reservar áreas para continuar fomentando la actividad turística recreativa que la caracteriza.

4.7.2.1.2 Regulaciones

COS: Hasta 0.60

Artículo 388: Se permitirá la construcción de nuevas viviendas sobre áreas privadas o estatales siempre que no interfieran las propuestas del ordenamiento aprobado.

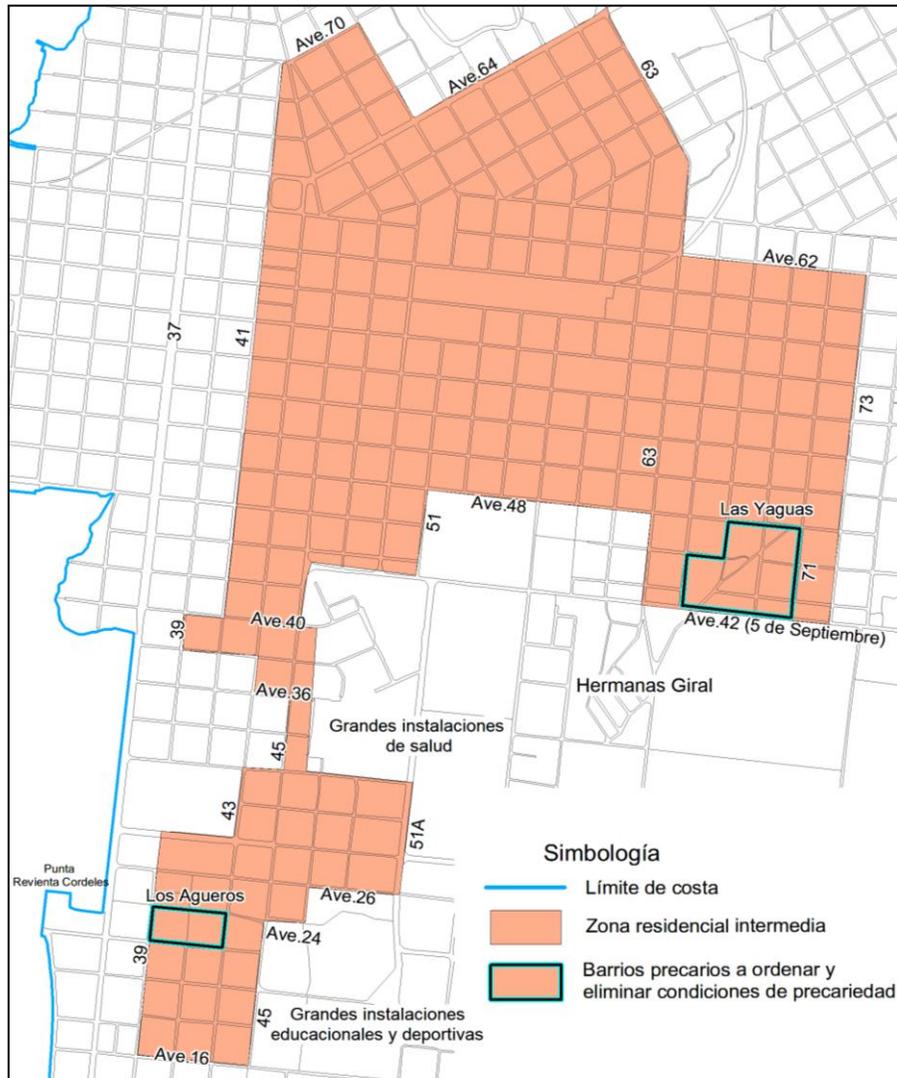
Artículo 389: Se permitirán acciones de reposición, remodelación, ampliaciones en planta baja y en altura hasta 3 niveles (se revisará el tratamiento volumétrico), reparaciones y mantenimientos. Las divisiones solo de permitirán siempre que no afecten la expresión formal de las edificaciones.

Artículo 390: Son obligatorios los espacios de portal o medio portal y jardín, los cuales podrán ser delimitados con cercas respetando las Regulaciones Generales de Intervención Urbana emitidas para estos elementos y las características específicas de la zona.

Artículo 391: Los garajes solo se ubicarán después de la primera línea de fachada, sin ocupar la franja del jardín frontal o lateral en el caso de las esquinas, y sus características tipológicas respetarán lo dispuesto en las regulaciones Generales de Intervención Urbana para este tipo de instalaciones.

Artículo 392: Las escaleras se colocarán en los laterales después de la primera línea de fachada, cualquier otra propuesta deberá ser evaluada para su aprobación.

4.7.2.2 ZONAS RESIDENCIALES INTERMEDIAS



4.7.2.2.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Incluyen áreas de los barrios Mercado, La Aduana, La Gloria, Bonneval y la Juanita; y los barrios precarios Las Yaguas, Los Agüeros y Callejón de Las Calabazas.

En ellas se mezclan áreas de viviendas medianeras (trama cerrada); viviendas aisladas, y edificios multifamiliares dispersos o en pequeños grupos (trama semiabierta).

En las viviendas la tipología constructiva predominante es la tradicional con paredes de mampostería y cubierta de placa (hormigón armado-fundida in situ); cubierta de elementos auto portantes prefabricados, cubierta de madera y tejas criollas o francesas; tejas metálicas, fibrocemento y canalón, estas últimas generalmente enmascaradas con pretil.

Aún subsisten algunas viviendas de madera y tejas en estado de regular a malo. Los edificios están construidos con materiales tradicionales o con sistemas prefabricados.

Existen zonas de viviendas con portales y jardines privados o con algunos de estos espacios en particular, y los edificios multifamiliares presentan sus áreas de jardín al frente y tributarias en laterales y fondo.

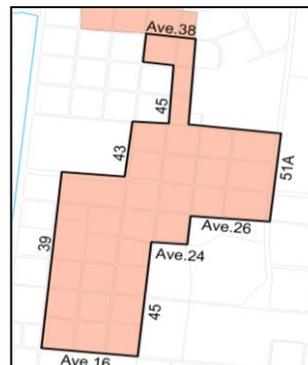
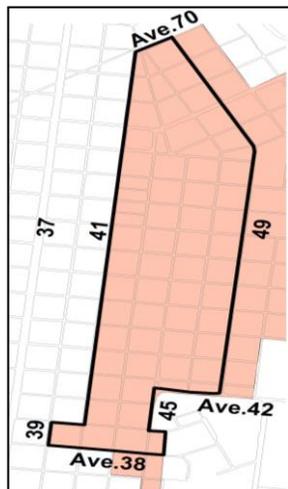
Las alturas son variables de 1, 2 y han comenzado a incrementarse a 3 niveles en las viviendas individuales, mientras que los edificios multifamiliares existentes alcanzan alturas de hasta 5 plantas. Las vías se encuentran en estado regular y casi toda la zona posee aceras en estado de regular a bueno.

Desde el punto de vista urbanístico de acuerdo con el Plan aprobado esta zona incluye áreas en proceso de deterioro y áreas deterioradas e incompletas por lo que propone mantener el uso residencial completando y rehabilitando la infraestructura técnica y social necesaria.

Desde C-41 a C-49 y de A-70 hasta A-38: Predominio de medianería

COS: hasta 0.90

Altura hasta 3 plantas



De Avenida 38 hacia el Sur: Predominio de viviendas aisladas y presencia de algunos edificios multifamiliares.

COS: Hasta 0.60

Altura hasta 3 plantas (para ampliaciones)

Desde A-42 hasta A-64 y desde C-49 hasta C-73: Mezcla de medianería y viviendas aisladas comenzando a incrementarse estas últimas y presencia de algunos edificios multifamiliares dispersos. Parcelas con alta ocupación.

COS: Hasta 0.80

Altura hasta 3 plantas

4.7.2.2 Regulaciones

Artículo 393: Se admiten nuevas construcciones de viviendas, conservación, reposiciones, remodelación, división, unificación, ampliaciones en primera, segunda y tercera planta y cesiones de azotea para construir, siempre que sea permisible estructuralmente

y de acuerdo con las características predominantes en el lugar, adecuándose a los coeficientes de ocupación permisibles para cada área.

Artículo 394: La aprobación de espacios de portal, jardín o ambos estará en dependencia de las características de la zona.

Artículo 395: Se permite el cercado de portal y jardín en viviendas individuales teniendo en cuenta las regulaciones establecidas para estos elementos.



Artículo 396: Se respetará la medianería donde esta sea característica o se garantizará su continuidad exterior.

Artículo 397: Será obligatorio mantener la medianería a nivel de fachada en lotes constructivos de dos o más edificaciones, si sus fachadas poseen características arquitectónicas que merezcan ser conservadas, lo cual será determinado por especialistas.

Artículo 398: Las ampliaciones en planta baja no podrán afectar totalmente los espacios de jardín y portal si estos son característicos de la cuadra, manzana o zona. Cumplir lo establecido en las Regulaciones Generales de Intervención Urbana en cuanto a este tema.



Las Yaguas

COS: Hasta 0.70

Altura hasta 3 plantas

Artículo 399: En el barrio precario Las Yaguas, propuesto a ordenar y mantener, se admiten acciones de nueva construcción, reposiciones, remodelaciones, ampliaciones en planta baja y en altura hasta 2 y 3 plantas, reparaciones; divisiones y unificaciones siempre que procedan arquitectónicamente, todo de acuerdo con las regulaciones establecidas para las zonas intermedias.

Artículo 400: Se prohíben acciones que interfieran la escasa accesibilidad vehicular y peatonal existente en el barrio Las Yaguas.



Los Agüeros

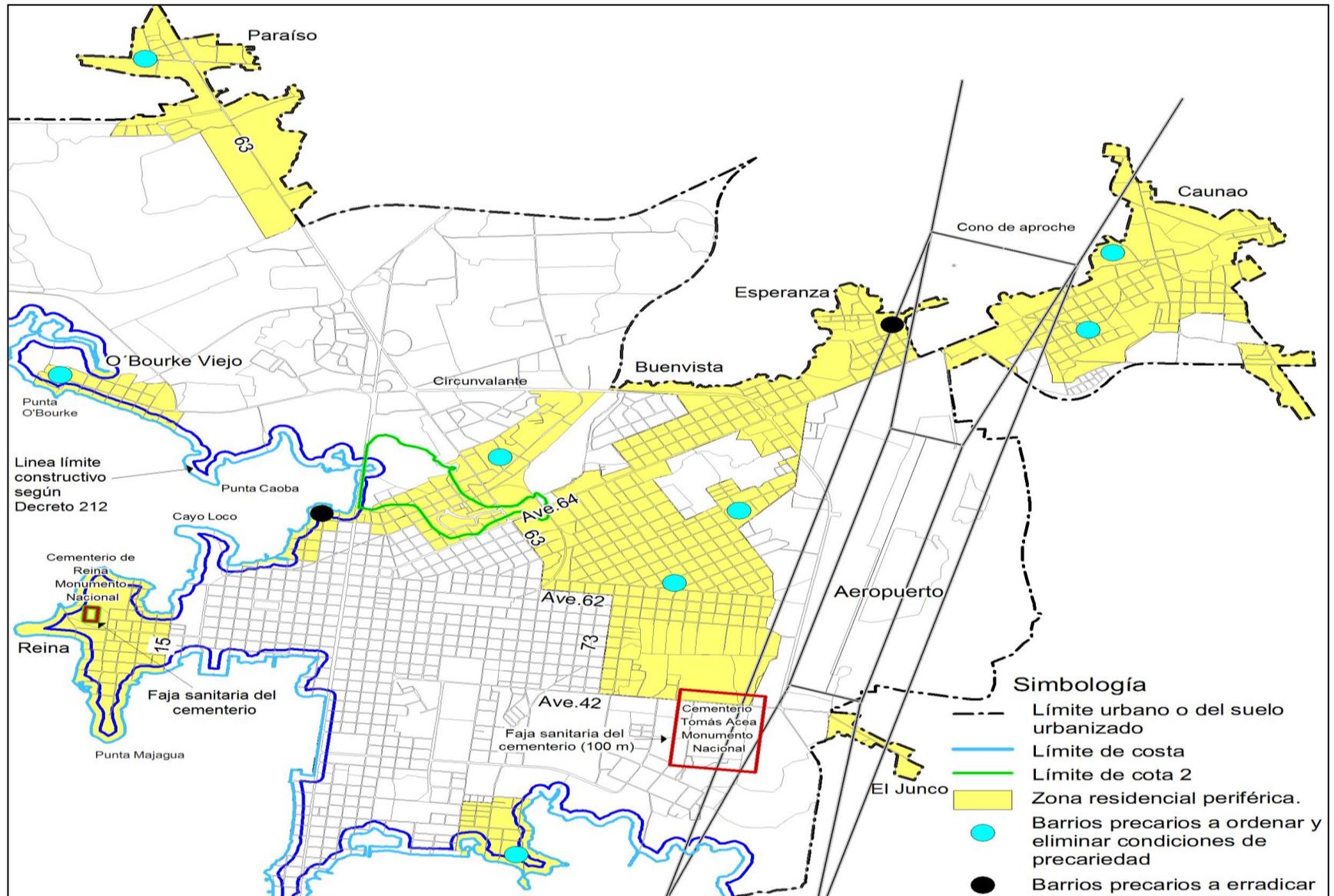
COS: Hasta 0.60

Altura hasta 3 plantas

Artículo 401: En el Barrio Los Agüeros propuesto a ordenar y mantener, se admiten acciones de nueva construcción sobre parcelas libres potenciales y acciones de reposición, ampliación, remodelación, reparaciones, divisiones y unificaciones de viviendas existentes, en las cuales tendrán que ser respetadas las regulaciones específicas para las zonas intermedias, pero adecuadas al entorno del sector turístico recreativo Punta Gorda, en cuanto a las características de la trama (semiabierta), la ocupación de la parcela, los materiales a emplear, la tipología arquitectónica, alturas permisibles y existencia de portales y jardines.



4.7.2.3 ZONAS RESIDENCIALES PERIFÉRICAS





4.7.2.3.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Incluyen los barrios: Tulipán, la Barrera, Caunao, Buenavista, La Esperanza, Paraíso, O´Burke, Las Minas, el Junco, Reina, San Lázaro, Sur de Pueblo Griffo, y la zona de Punta Cotica en el Barrio Pueblo Nuevo. Existen dentro de sus límites barrios precarios, zonas afectadas por la faja de máxima peligrosidad del aeropuerto y su cono de enfoque; el Cementerio de Reina (Monumento Nacional) con su faja de protección sanitaria a respetar, áreas afectadas por la faja sanitaria del cementerio Tomás Acea y zonas costeras con restricciones para la construcción; así como áreas de San Lázaro y Pueblo Griffo que se encuentran atravesadas por el arroyo El Inglés.

La trama que la caracteriza es semiabierta. Predominan las viviendas y otras edificaciones en buen estado técnico constructivo. Existen viviendas medianeras y algunas pareadas, aunque predominan las aisladas de 1 y 2 plantas con portal y/o jardín en parcelas más o menos amplias, construidas generalmente con muros de mampostería y cubierta de placa, cubierta de elementos prefabricados, de madera y tejas criollas o francesas; tejas metálicas, fibrocemento y canalón, estas últimas generalmente enmascaradas con pretil, aunque también existen viviendas uniplantas aisladas construidas con sistemas prefabricados; aún subsisten algunas viviendas de madera y tejas en estado de regular a malo. Se observan gran número de edificios multifamiliares dispersos o en grupos, biplantas de 2 ó más apartamentos generalmente construidos con la tecnología Sandino; y con alturas de hasta 4 plantas construidos con la tecnología GP-IV. Abundan áreas libres principalmente de tenencia privada. La red vial es generalmente de regular a mala con calles de tierra y sin aceras. Carece de las redes de alcantarillado y drenaje. Cuentan con los servicios sociales indispensables dentro de sus límites o en áreas cercanas.

El Plan General de Ordenamiento Urbano propone para estas zonas mantener la función residencial, rehabilitar y completar la urbanización fundamentalmente en cuanto a infraestructuras técnicas.

4.7.2.3.2 Regulaciones

COS: Hasta 0.70

Altura hasta 2 y 3 plantas según la zona

Artículo 402: En áreas no restringidas por problemas urbanos y/o ambientales se permiten nuevas construcciones de viviendas. Sobre las viviendas existentes son posibles acciones de reposición, remodelación, división, unificación, ampliaciones en planta baja, segunda y tercera planta, y cesiones de azotea para construir, siempre que sea permisible urbanística y estructuralmente.

Artículo 403: Se permitirán portales y jardines de acuerdo con las características de la zona, los cuales podrán ser delimitados con cercas en correspondencia con las regulaciones establecidas para estos elementos.

Artículo 404: Se permitirá el empleo de las tipologías constructivas 1, 2 y 3, o sea, muros de mampostería o de elementos prefabricados, y cubiertas que pueden ser de hormigón, madera y tejas, fibrocemento, tejas metálicas acanaladas y otras soluciones permisibles a escala urbana, las cuales deben ser revisadas para su aprobación.

Artículo 405: Admite viviendas aisladas, pareadas, soluciones en tiras o medianeras y edificios multifamiliares.

Artículo 406: En edificios multifamiliares son permisibles 4 y más plantas evaluando adecuadamente el entorno.

Artículo 407: Se prohíben nuevas construcciones y acciones sobre las viviendas e instalaciones existentes dentro de las áreas afectadas por la faja de máxima peligrosidad del aeropuerto (200m a ambos lados del eje de la pista), y su cono de aproche.

Artículo 408: Solo se permitirán alturas de 1 planta en las áreas aledañas al límite de la faja de máxima peligrosidad del aeropuerto (200.0m a ambos lados del eje de la pista) en las zonas de El Junco, La Barrera, La Esperanza y Caunao Sur (La Ceiba).



Barrios Reina y Punta Cotica

Artículo 409: Se respetará la faja de protección establecida alrededor del cementerio de Reina; y se permitirán acciones de rehabilitación, reposición, remodelación, división, unificación y ampliación de viviendas existentes; se prohíben las nuevas construcciones de viviendas u otras instalaciones no compatibles. (Ver detalle en pág. 91)

Artículo 410:

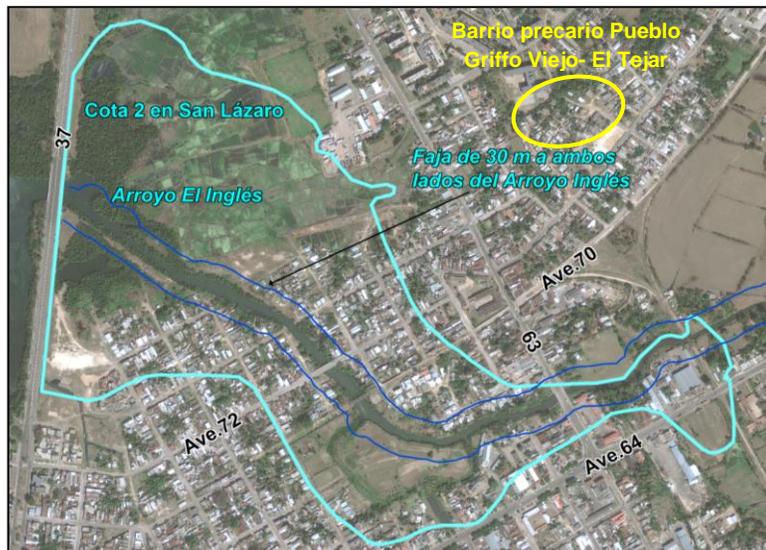
- Se permitirán rehabilitaciones, remodelaciones, reposiciones, ampliaciones, unificaciones y divisiones de viviendas que no se encuentren afectadas de acuerdo con el Decreto Ley 212.
- Se permitirá la nueva construcción sobre los terrenos libres del área definida como de rehabilitación saturación o completamiento en el ordenamiento aprobado.
- Las solicitudes de reparación de cubierta y carpintería, de viviendas existentes en la zona costera podrán ser autorizadas.



Artículo 411: Para las viviendas existentes en Punta Cotica y Las Minas, fuera de las áreas afectadas de acuerdo con el Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costera, se permitirán acciones constructivas sobre las edificaciones existentes, respetando las regulaciones de acuerdo con la tipología urbanística predominante y las regulaciones generales que correspondan.

En el Barrio O´Bourke

Artículo 412: se permitirán acciones constructivas sobre las edificaciones existentes no afectadas por el Decreto Ley 212 Gestión de la Zona Costera y no se permitirán en este barrio nuevas construcciones.



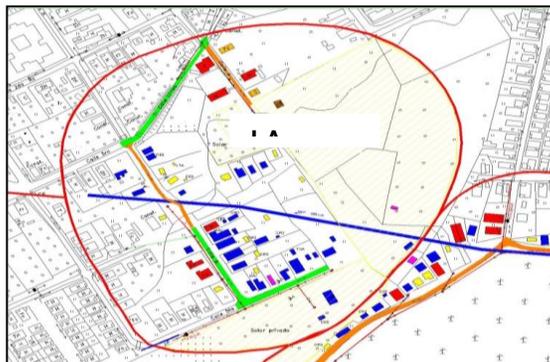
Cota 2 en San Lázaro

Artículo 413: En la faja de protección de 30.0m del arroyo El Inglés no se permitirán nuevas construcciones, ni intervenciones constructivas de ninguna índole sobre las viviendas existentes y otras instalaciones. Para las viviendas existentes fuera de esta faja, dentro de los límites de la cota 2 se permitirán acciones de rehabilitación, reposición, remodelaciones, división, unificación y ampliaciones solo en planta alta (hasta 2 y 3 niveles). No se permitirán nuevas construcciones sobre áreas libres.

En el barrio precario Pueblo Griño Viejo

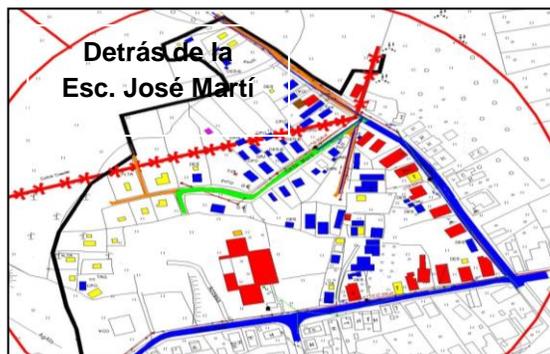
Artículo 414: Se permitirán intervenciones constructivas sobre las viviendas existentes y se prohíbe la construcción de nuevas viviendas.





Barrio precario La Ceiba en Caunao

Artículo 415: Se admiten nuevas construcciones de viviendas sobre las nuevas parcelas previstas, cumpliendo las regulaciones establecidas según su localización. También serán permisibles acciones constructivas sobre las viviendas propuestas a permanecer en su ubicación actual cumpliendo el estudio de detalle elaborado para esta zona.



Detrás de la escuela José Martí en Caunao

Artículo 416:

- a) Sobre las viviendas afectadas por la faja de protección del cable coaxial no se permitirán intervenciones constructivas.
- b) Serán permisibles nuevas construcciones sobre nuevas parcelas previstas.
- c) Serán permisibles acciones constructivas sobre las viviendas propuestas a permanecer en su ubicación actual, cumpliendo las regulaciones propuestas para las zonas periféricas.

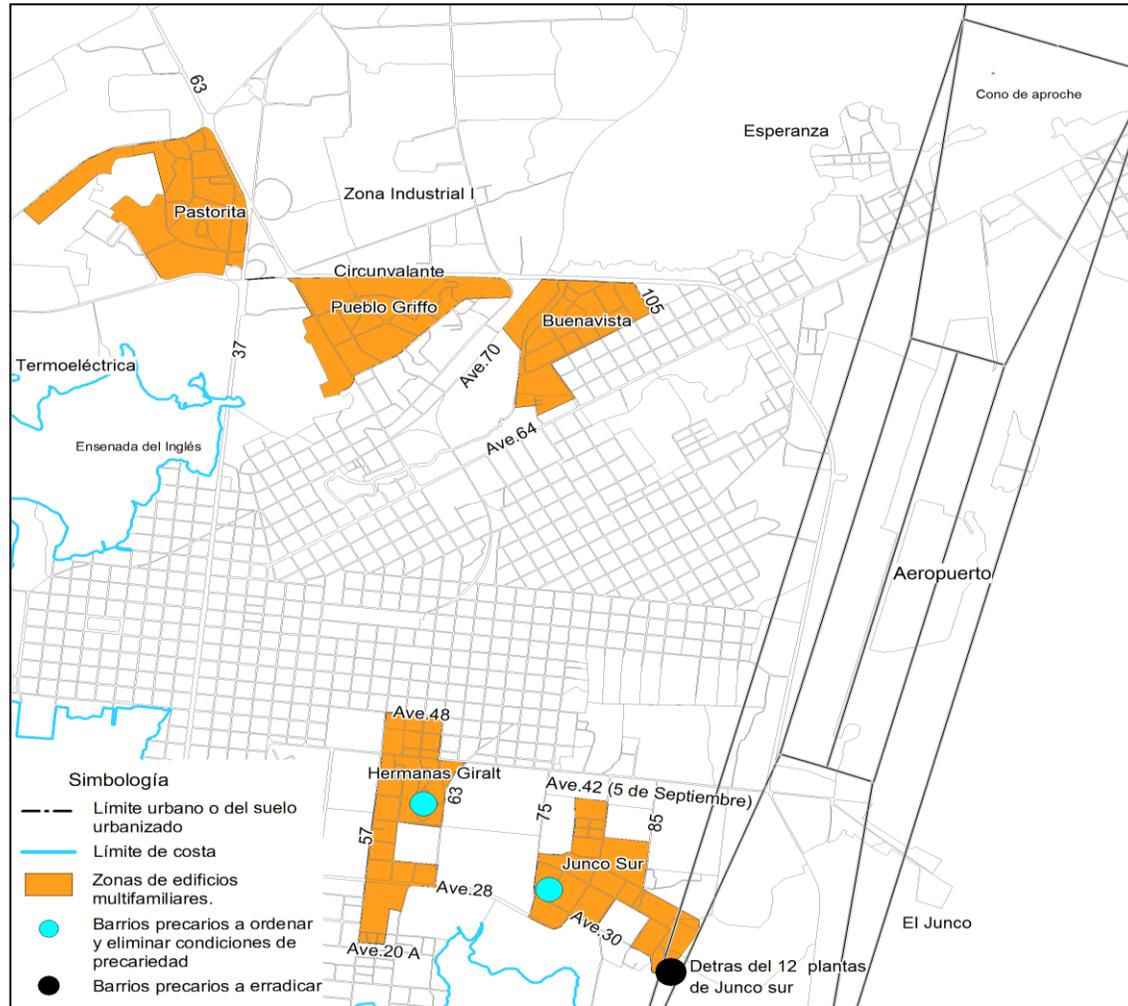


Foco precario Cuatro Caminos

Artículo 417: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 418: Solo se permitirán acciones constructivas de reposición, ampliación, rehabilitación, división, unificación, y remodelación de las viviendas existentes, aplicando las regulaciones de zonas periféricas en correspondencia con su entorno.

4.7.2.4 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



4.7.2.4.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Comienzan a surgir a partir de la década del '60. Inicialmente en su mayoría rompen con la retícula tradicional y la orientación de las construcciones con gran desaprovechamiento del suelo conformando manzanas irregulares.

En las urbanizaciones iniciadas en los años 80 del siglo XX (Hermanas Giralt, Sur de la Avenida 28 y Junco Sur) se trata de lograr la integración urbanística al resto de la ciudad a partir de la orientación de las edificaciones y la prolongación de las vías tradicionales, conformando macromanzanas más compactas, que han permitido una urbanización más coherente y con mejor aprovechamiento del suelo.

Los edificios multifamiliares están ejecutados con sistemas prefabricados alcanzando alturas hasta 18 plantas. Estas zonas se caracterizan por poseer una trama urbana abierta; la existencia de espacios verdes entre edificios y jardines; senderos peatonales interiores, áreas de estar, parqueos eventuales de uso público, servicios sociales, áreas deportivas y de juegos infantiles.

Incluyen el barrio precario Callejón de las Calabazas a mantener eliminando las condiciones de precariedad y un foco precario de viviendas al fondo del edificio de 12 plantas de la zona Junco Sur el cual debe ser erradicado.

El Plan de Ordenamiento Urbano aprobado determinó las zonas de edificios multifamiliares como de urbanización incompleta para las cuales propone mantener la función residencial y completar su infraestructura social y técnica.

4.7.2.4.2 Regulaciones

Artículo 419: Se prohíbe la afectación de las áreas de proyecto previstas y aún no ejecutadas tanto para nuevos edificios de viviendas como para los servicios complementarios.

Artículo 420: Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares dúplex, aisladas, o pareadas de dos ó más niveles construidas con técnicas y materiales tradicionales o sistemas prefabricados, aprovechando los espacios libres entre edificios, pero siempre respetando los distanciamientos mínimos permisibles y tratando de lograr en cuanto a diseño una adecuada integración formal, por lo que los proyectos deberán ser revisados por las Direcciones Municipal y Provincial de Planificación Física para su aprobación.

Artículo 421: En la estructura exterior de los edificios multifamiliares se prohíbe cualquier tipo de intervención constructiva o incorporación de elementos no concebidos en los proyectos originales.

Artículo 422: Se prohíbe pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros, como elementos de carpintería y herrería. Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto.

Artículo 423: Se prohíbe ejecutar en las áreas del entorno de los edificios multifamiliares intervenciones que afecten o limiten el acceso a los registros de las redes hidrotécnicas.

Artículo 424: La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un diseño único para todos los apartamentos de un mismo edificio, para todos los apartamentos por grupo de edificios, o para la zona en su totalidad.

Sobre cercados

Artículo 425: Previa solicitud y aprobación se permitirá el cercado integral del área de jardín de los edificios quedando como área común de todos los apartamentos y dejando libres los accesos por caja de escalera. Estos cercados podrán ser diferentes para cada edificio, y uniformes por grupos de edificios o zonas conformando condominios.

Artículo 426: No se permitirán áreas de jardín cercadas individualmente por apartamentos.

Artículo 427: Podrán establecerse cercados por grupos de edificios.

Artículo 428: Será obligatorio en todos los casos el cumplimiento de las regulaciones generales establecidas para estos elementos.

Sobre garajes

Artículo 429: Se permitirá la construcción de garajes individuales sobre las áreas de parqueo eventuales.

Artículo 430: La construcción de garajes deberá ser con un diseño único por cada zona o para todas en general, y con idénticos materiales; y el estudio de color será en correspondencia con las edificaciones del entorno.

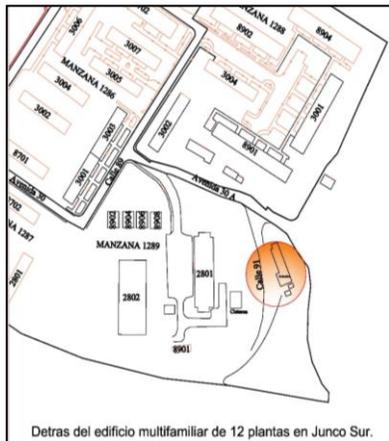
Artículo 431: La construcción de 2 o más garajes uno junto a otro será en bloque o medianeros.

Artículo 432 Será obligatorio en todos los casos el cumplimiento de las regulaciones generales establecidas para garajes.



Barrio precario Callejón de las Calabazas

Artículo 433: No se permitirán acciones sobre viviendas a reubicar por desorden urbanístico, se permitirán intervenciones constructivas sobre viviendas que pueden permanecer en su localización actual y serán permisibles nuevas viviendas sobre parcelas libres definidas y no comprometidas. Será imprescindible consultar el estudio de detalle elaborado.

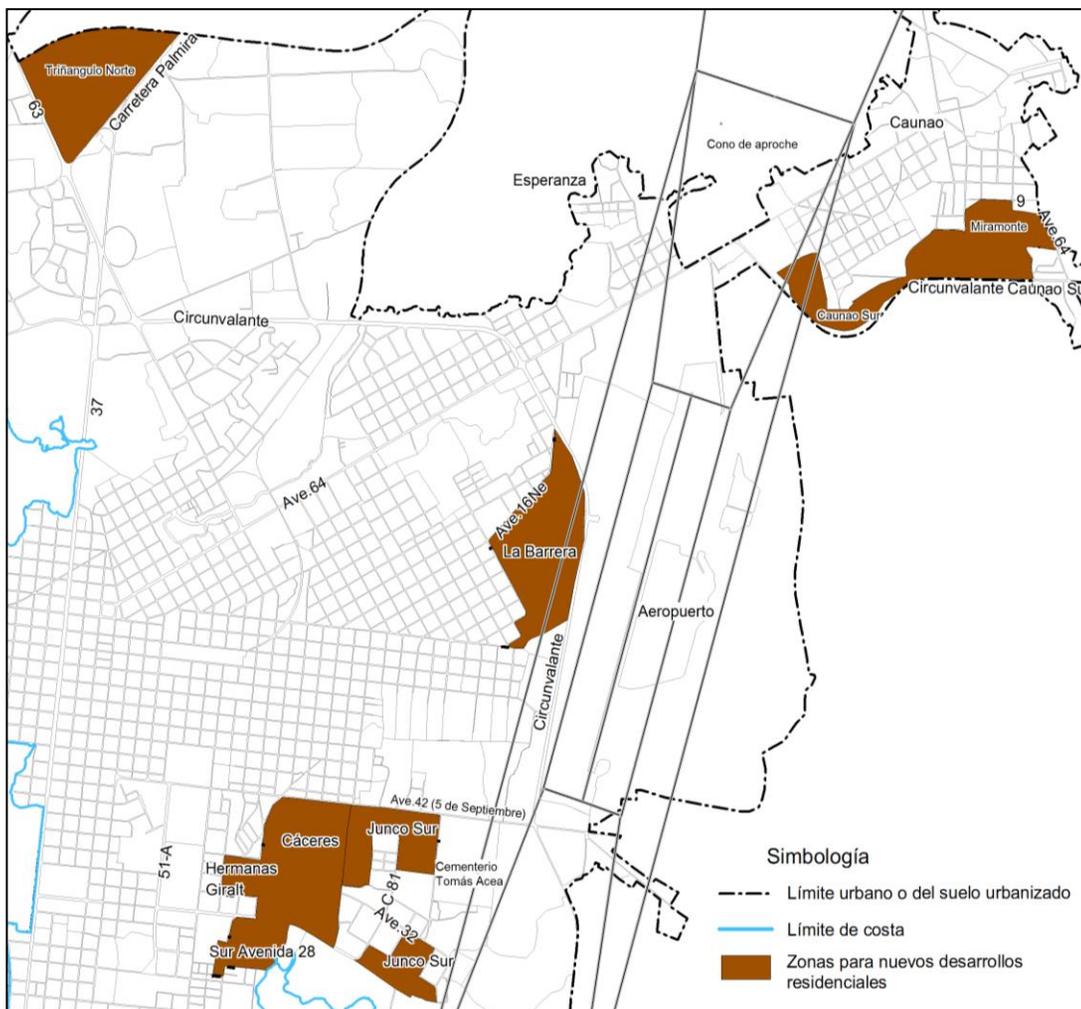


Foco precario al fondo del edificio de 12 plantas de Junco Sur

Artículo 434: No se permitirán nuevas construcciones (foco precario a erradicar), ni acciones constructivas sobre las edificaciones existentes, ya que dichas viviendas se encuentran afectadas por el cono de enfoque del aeropuerto.



4.7.3 ZONAS PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES



4.7.3.1 Características y régimen de uso propuesto

Incluyen las grandes áreas en el Sector Sur de la Ciudad, Sur de Pueblo Griffo, La Barrera, Caunao Sur y el Triángulo Norte, sobre las cuales se dará continuidad al desarrollo residencial complementado con las redes técnicas, servicios y el empleo de las tipologías adecuadas en cada caso.

Algunas de estas áreas son de tenencia privada. En la mayoría de los casos requieren importantes obras de movimiento de tierra y drenaje, así como su conexión a las redes técnicas existentes y ejecución de sus sistemas internos por lo que se trata de zonas edificables de actuación convenida.

El Plan propone estas zonas para el desarrollo del hábitat y establece cuales deben ser desarrolladas con viviendas por esfuerzo propio y cuales para el desarrollo de edificios multifamiliares por la vía estatal.

4.7.3.2 Regulaciones

Artículo 435: Los coeficientes de ocupación y utilización en las zonas de nuevo desarrollo con edificios multifamiliares dependerán de las tecnologías a emplear en correspondencia con las disponibilidades del territorio y el número de plantas propuesto para cada zona de acuerdo con el ordenamiento aprobado.

Artículo 436: Para los nuevos desarrollos por esfuerzo propio la trama será semiabierta para los casos de viviendas individuales, dúplex y pareadas y la altura estará condicionada a las restricciones específicas de cada zona de acuerdo con su localización.

COS: No menor de 0.50 y no mayor de 0.70

Altura hasta 2 niveles

Artículo 437: La trama urbana para las zonas de edificios multifamiliares será abierta.

Artículo 438: En el área del Triángulo Norte solo se permitirán edificios mayores de 5 plantas y el empleo de sistemas de construcción tradicional y sistemas prefabricados.

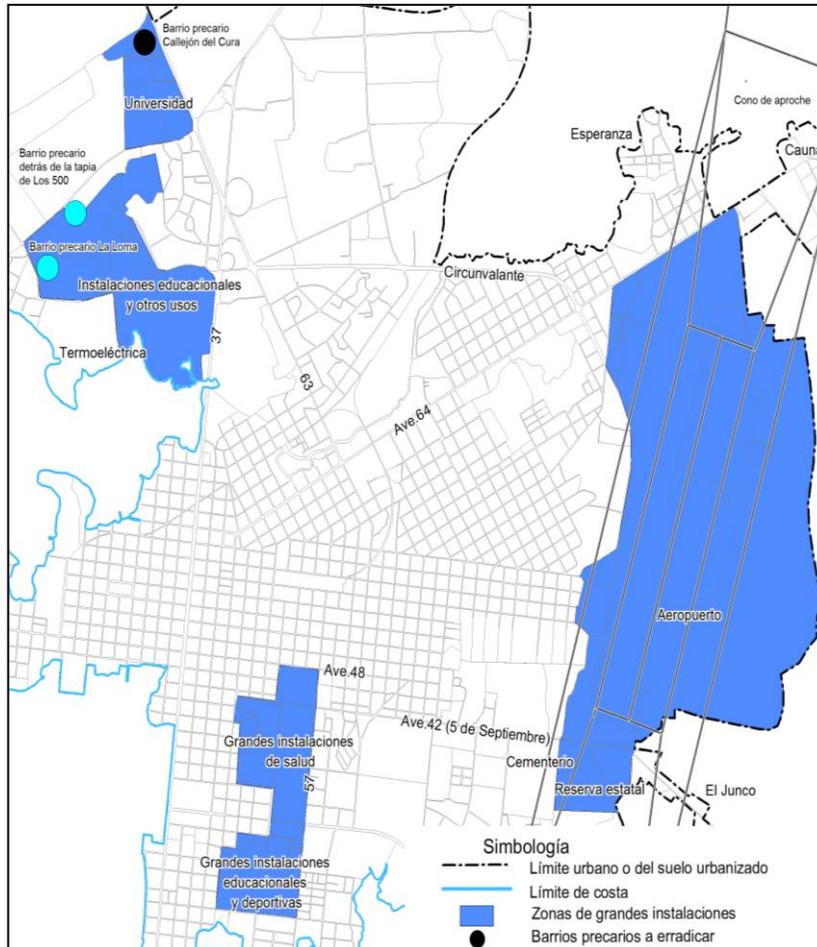
Artículo 439: En la zona de La Barrera, y Caunao Sur (La Ceiba) solo se permitirán edificaciones de 1 plantas con el empleo de sistemas de construcción tradicional o sistemas prefabricados.

Artículo 440: En la zona al Sur de Pueblo Griño se permitirán alturas de 2 y más plantas, y el empleo de sistemas de construcción tradicional y sistemas prefabricados.

Artículo 441: Hacia el Sector Sur de la Ciudad, se permitirán edificaciones con alturas de hasta 5 plantas y mayores, y el empleo de sistemas de construcción tradicional y sistemas prefabricados.

Artículo 442: En caso de existir viviendas aisladas en estas zonas, se autorizarán para ellas acciones constructivas (reposición, remodelación, unificaciones y divisiones; y ampliaciones en planta baja y en altura hasta a 2 ó 3 plantas, según lo permisible para la zona), siempre que no afecten el proyecto previsto, ni nuevas áreas.

4.7.4 ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES



4.7.4.1 Características y régimen de uso propuesto

Incluye grandes instalaciones de salud, educacionales y deportivas que se identifican por el empleo de la tecnología Girón en sus construcciones y los grandes espacios de áreas verdes (trama abierta). Su altura es variada de 2 a 5 plantas, en ellas se entremezclan viviendas, instalaciones administrativas, de servicios y otros usos. Dentro de estas zonas se incluyen también las áreas de la Universidad Carlos Rafael Rodríguez y los Politécnicos; de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado estas áreas deben mantener su uso. Dentro de estas zonas y aledaño a la universidad se encuentra el barrio precario Callejón del Cura propuesto en su mayoría a erradicar.

Fueron clasificadas también como zonas de Grandes Instalaciones el aeropuerto y su entorno y las áreas de reserva estatal y otras instalaciones al sur de la avenida 5 de Septiembre, colindantes con el Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional). De acuerdo con el Plan aprobado se mantendrá el aeropuerto para el cual se propone la ampliación de la pista hacia sus extremos norte y sur, y las instalaciones del área de reserva estatal; para el resto de la zona el uso deberá ser de áreas verdes.

4.7.4.2 Regulaciones

4.7.4.2.1 Zonas de Grandes Instalaciones Educativas, Deportivas y de la Salud

Artículo 443: Se admiten obras de mantenimiento, ampliación en planta baja (sin afectar áreas fuera de sus límites de propiedad) y en altura hasta 5 niveles de acuerdo al entorno; así como divisiones, unificaciones, rehabilitación, reposición y remodelación de las viviendas existentes, así como el mejoramiento de su infraestructura urbana y áreas verdes.

Artículo 444: Se respetarán las áreas exteriores de las instalaciones deportivas, educacionales y de salud existentes dentro de sus límites de propiedad, y previa evaluación del tipo de actividad serán permisibles cercados adecuados en dimensiones, diseño, materiales a los existentes en las instalaciones afines.

Artículo 445: No se permitirá la afectación de las áreas libres potenciales de estas zonas reservadas para nuevas instalaciones de salud, educacionales y deportivas. Solo se permitirá el completamiento de pequeñas parcelas libres con usos o actividades compatibles.

4.7.4.2.2 Zona con existencia de viviendas, instalaciones de usos varios e instalaciones educacionales como la Universidad y Politécnicos.

Artículo 446: Se admiten las obras de mantenimiento, ampliación, división, unificación y reposición de las viviendas e instalaciones existentes, así como el mejoramiento de su infraestructura urbana y áreas exteriores. Previa evaluación del tipo de actividad serán permisibles cercados adecuados en dimensiones, diseño y materiales, a los existentes en las instalaciones afines.

Artículo 447: No se permitirán afectaciones de áreas dentro de los límites de propiedad de las grandes instalaciones existentes, excepto con edificaciones o infraestructuras asociadas.

Artículo 448: Se prohíbe la afectación de áreas reservadas para la ampliación de las grandes instalaciones existentes, solo se permitirá el completamiento sobre pequeñas parcelas con uso o actividades compatibles, siendo permisibles alturas mayores de 2 plantas.

4.7.4.2.3 Aeropuerto y su entorno y las áreas de reserva estatal y otras instalaciones al sur de la avenida 5 de Septiembre colindantes con el Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional)

Esta zona se encuentra afectada por el cono de aproche del aeropuerto y su faja de máxima peligrosidad, por lo que para ella solo se propone el fomento de áreas verdes de acuerdo con el ordenamiento aprobado.

Artículo 449: Se prohíbe la nueva construcción de viviendas, así como intervenciones de rehabilitación, reposición, ampliaciones, unificación, división y remodelación de viviendas u otras instalaciones existentes.

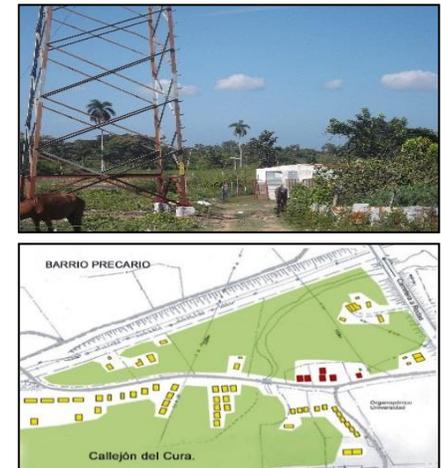
Artículo 450: Las instalaciones existentes e incompatibles deberán ser reubicadas. Solo se permitirá la permanencia de las instalaciones de reserva estatal (Prevención FAR).

4.7.4.2.4 Barrio precario Callejón del Cura

Artículo 451: No se permitirán nuevas construcciones, ni acciones sobre las viviendas existentes afectadas por la faja de protección de 25.0m a cada lado de la línea eléctrica de 220kv que va desde la Termoeléctrica Carlos Manuel de Céspedes hasta la sub estación Cantarrana.

Artículo 452: No se permitirán nuevas construcciones, ampliaciones, divisiones, remodelaciones, unificaciones, ni reposiciones de viviendas dentro de las áreas de reserva para la ampliación de la Universidad Carlos Rafael Rodríguez.

Artículo 453: Solo se permitirán intervenciones constructivas de remodelación, ampliaciones en planta baja y en altura hasta 2 plantas, rehabilitaciones, reposiciones, mantenimientos, unificaciones y divisiones de las viviendas existentes no incluidas dentro de las condiciones antes mencionadas.



4.7.4.2.5 Regulaciones para el barrio precario detrás de la Tapia de los 500 y el barrio precario La Loma

Las acciones constructivas para estos barrios serán reguladas como sigue:

Artículo 454: No serán permisibles intervenciones constructivas sobre las fajas de protección de las redes técnicas existentes y propuestas.



Detrás de la tapia de los 500

Artículo 455: Se permitirán acciones constructivas sobre las viviendas existentes no afectadas por las fajas de protección: de la línea de 220kv- 25m a ambos lados, el trazado del oleoducto existente que atraviesa el suroeste del área con 5m a ambos lados y el trazado de la red técnica propuesta con 15m a ambos lados.

Artículo 456: Se aplicarán las regulaciones para zonas periféricas y las generales que correspondan.

Artículo 457: No se permitirán nuevas construcciones de viviendas.

La Loma

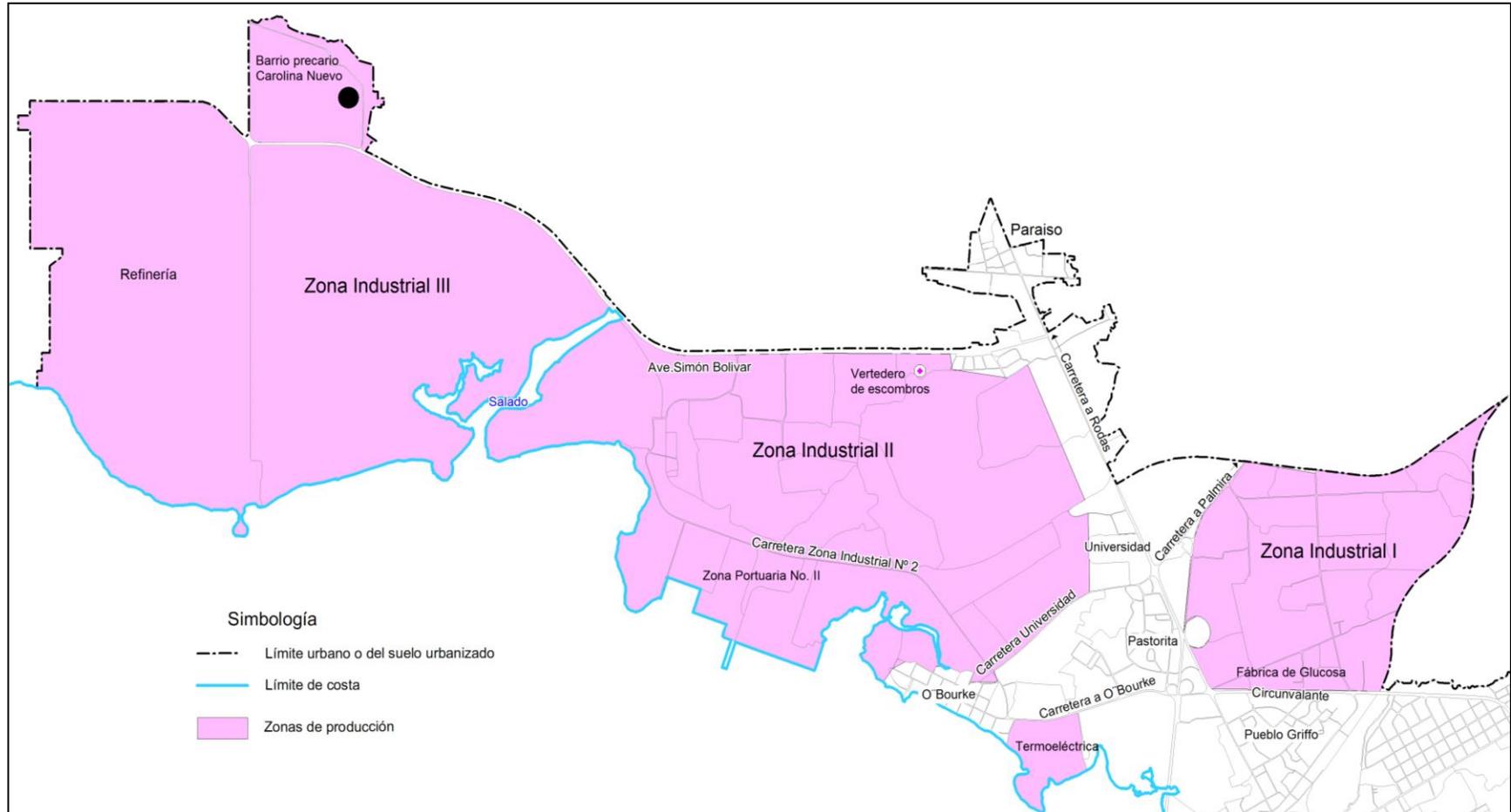
Artículo 458: Se permitirán acciones constructivas sobre las viviendas existentes no afectadas por la faja de protección del trazado del oleoducto existente – 5m a ambos lados, y la red técnica propuesta – 3m a ambos lados.

Artículo 459: Se aplicarán las regulaciones para zonas periféricas y las generales que correspondan.

Artículo 460: No se permitirán nuevas construcciones de viviendas.



4.7.5 ZONAS DE PRODUCCIÓN



4.7.5.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Incluyen dos zonas:

- **La Zona Industrial I** dedicada a industrias de la rama alimenticia y de materiales de la construcción, talleres y almacenes por lo que se considera una zona de industrias limpias o poco contaminantes. Limítrofe se encuentra el foco precario identificado como Cuatro Caminos ubicado detrás de la Base de Ómnibus Nacionales, propuesto a mantener sin incrementos de viviendas y a mejorar sus condiciones urbanísticas y de las viviendas existentes.

- **Las Zonas Industriales II y III** en las que se encuentran el puerto con sus industrias e instalaciones vinculadas a la importación de materias primas y exportación de productos terminados, e industrias de las ramas alimentaria, de la pesca, eléctrica, química, del combustible y materiales de la construcción, por lo que se consideran zonas contaminantes. Son zonas de trama abierta. Incluye un grupo de viviendas detrás de la tapia de los 500 que clasifica como foco precario a erradicar, y el Barrio Carolina Nuevo también propuesto a erradicar por problemas de contaminación.

El Plan propone mantener y continuar desarrollando la actividad industrial con sus infraestructuras e instalaciones complementarias y erradicar las viviendas dispersas y barrios precarios existentes dentro de sus límites.

4.7.5.2 Regulaciones

Artículo 461: No se permitirá la afectación de las áreas reservadas para el desarrollo industrial y su infraestructura e instalaciones complementarias, con usos o actividades incompatibles.

Artículo 462: No se permitirá la nueva construcción de viviendas, ni acciones constructivas sobre las viviendas existentes.

Artículo 463: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso industrial.

Artículo 464: Será obligatorio el cumplimiento de las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos y tóxicos; el tratamiento y disposición final de los residuales sólidos, líquidos, emisiones gaseosas y residuos peligrosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

Artículo 465: Los cercados perimetrales deberán ser con materiales que garanticen transparencia y una altura de 1.80m como mínimo en todo su perímetro.

4.7.5.2.1 Regulaciones para la Zona Industrial I

Artículo 466: Solo se permitirá la localización de industrias de la rama alimenticia y de materiales de la construcción, o de otras instalaciones, usos y actividades asociadas o compatibles, no contaminantes para las industrias alimenticias existentes en la zona.

Artículo 467: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 468: No se permitirán acciones de reposición, ampliación, división, unificación, ni remodelación de las viviendas existentes.

Artículo 469: Se permitirán cultivos temporales o permanentes que no afecten las áreas de reserva para el desarrollo industrial o de instalaciones compatibles y su infraestructura asociada.



4.7.5.2 Regulaciones para las Zonas Industriales II y III

Artículo 470: Se prohíbe la construcción de viviendas.

Artículo 471: No se permitirán acciones de reposición, ampliación, división, unificación y remodelación de viviendas existentes.

Artículo 472: No se permitirá el cultivo de alimentos, ni cría de animales para el consumo por ser una zona de industrias contaminantes con afectación de la atmósfera, las aguas terrestres y marinas, y los suelos.

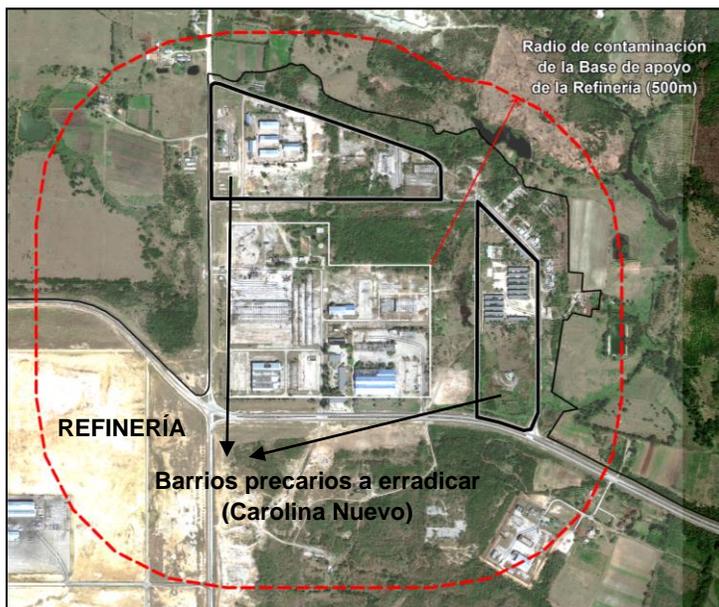
Artículo 473: Solo se permitirá el cultivo de especies forestales sin afectar las áreas de reserva para el desarrollo industrial y su infraestructura complementaria.

Artículo 474: Las nuevas construcciones de instalaciones productivas u otras compatibles con fachada al vial de acceso a la Refinería, respetarán una faja de 20,0m como mínimo con respecto al eje de la vía para su posible empleo como corredor de ductos.

Artículo 475: Se respetará una franja de protección de 300,0m con respecto al yacimiento de Zeolita.



4.7.5.2.3 Regulaciones para el Barrio precario Carolina Nuevo

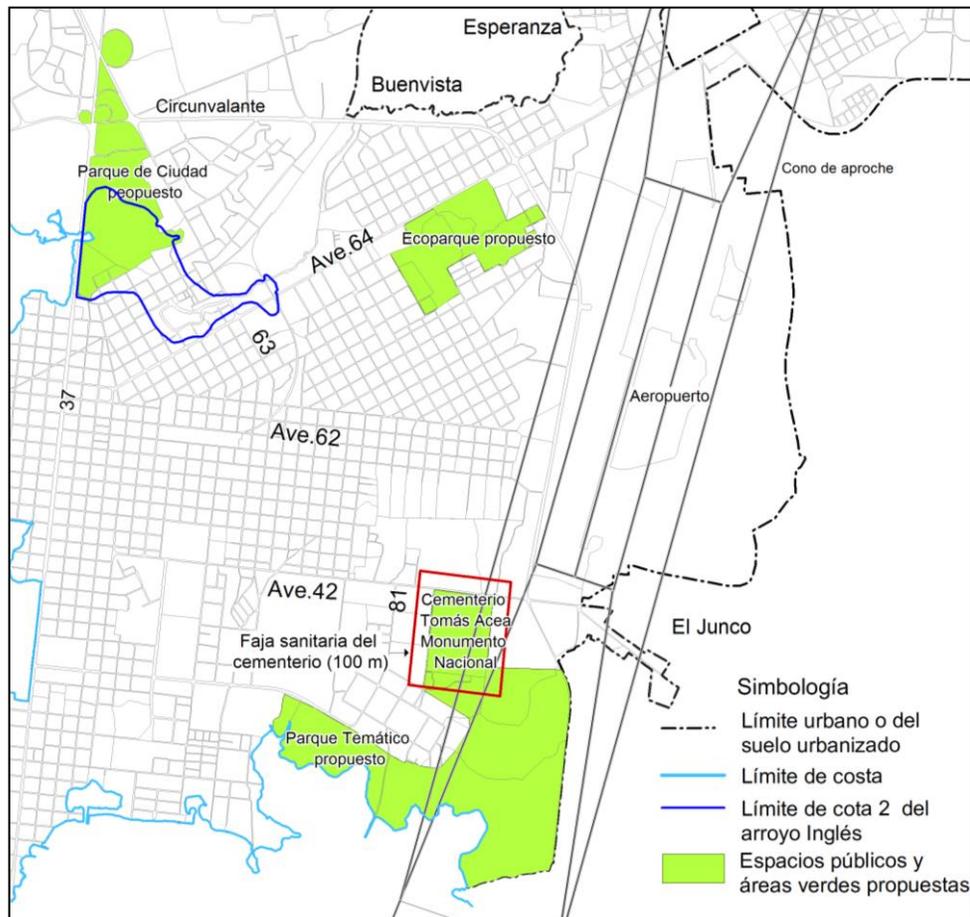


Está afectado por el radio de contaminación de la Expansión de la Refinería (1000.0m), el radio de protección del yacimiento de zeolita que se explota con explosivos (500.0m) y el radio de protección de la Base de Apoyo (500.0m).

Artículo 476: No se permitirán nuevas construcciones de viviendas y sobre las viviendas existentes no se permitirán intervenciones constructivas.



4.7.6 ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES



4.7.6.1 Características urbanísticas y régimen de uso propuesto

Incluyen el Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional) con su faja de protección sanitaria, y tres propuestas de espacios principales:

- Propuesta del Parque Temático (el tema será el mar aprovechando su localización costera) al sur de la zona de edificios multifamiliares Junco Sur, y la zona afectada por el cono de aproche del aeropuerto al sur del área de reserva estatal. Es un área no factible para la construcción clasificada como no edificable dada su cercanía a la costa y las características del suelo.
- Propuesta del Parque de Ciudad, incluye la propuesta del Parque José González Guerra (entrada de la ciudad al norte del Barrio San Lázaro) y atravesado por el arroyo Inglés. Es una zona con suelos bajos y cenagosos poco favorables para la construcción. Allí se encuentra la laguna de oxidación del reparto Pueblo Griffó.
- Propuesta para Feria Agropecuaria/Eco Parque situada al noreste del barrio Tulipán y al sur del barrio Buenavista. Posee escasa vegetación y relieve ondulado, está atravesada por uno de los afluentes del arroyo Inglés. Presenta buenas condiciones ambientales y régimen de brisas.

El Plan General de Ordenamiento Urbano prevé para estas áreas su uso como espacios públicos y áreas verdes en correspondencia con el tipo de parques propuestos, ya que la ciudad carece de espacios de este tipo tanto para el disfrute de la población de la ciudad y el resto de la provincia como de los turistas, y que sea respetada la faja de protección sanitaria de 100.0m del cementerio, dada su condición de cementerio jardín.

4.7.6.2 Regulaciones

Artículo 477: Se permite la permanencia de las instalaciones existentes, pero se prohíbe su ampliación, cesión, cambio de uso o transferencia.

Artículo 478: Estas áreas serán reservadas solo para el uso previsto y las instalaciones complementarias, siendo permisible el desarrollo de otras actividades compatibles.

Artículo 479: Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cercado o delimitación.

Artículo 480: Solo se permitirán intervenciones en función del uso previsto.

Artículo 481: Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales, forestales y frutales donde sean permisibles. La selección de especies de árboles y vegetación se adecuará al uso propuesto y las normas vigentes.

4.7.6.2.1 Cementerio Tomás Acea (Monumento Nacional)



Artículo 482: Se prohíbe la construcción de viviendas dentro de los límites de propiedad del cementerio, así como la construcción de nuevas viviendas dentro del límite de su faja protección sanitaria de 100.0m, solo se permitirán intervenciones sobre las viviendas existentes dentro de esta faja (reposición, rehabilitación, división, unificación, remodelación y ampliaciones).

Artículo 483: Se prohíbe la afectación de sus áreas verdes, así como de las instalaciones y elementos componentes de su estructura urbana (senderos, vías, elementos escultóricos, luminarias y mobiliario urbano en general).

Artículo 484: Se prohíbe cualquier tipo de afectación del edificio principal, el cercado y el resto de sus componentes.

Artículo 485: La Oficina del Conservador, la Comisión de Monumentos y la Dirección de Patrimonio serán responsables de las obras de conservación de esta instalación.

Artículo 486: Las personas naturales serán responsables de mantener la limpieza y buen estado de sus bóvedas, osarios y su entorno.

CAPITULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO

Sobre el uso del suelo

Artículo 487: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo de la Ciudad, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 488: Las tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

Sobre los trámites necesarios para intervenciones urbanísticas y/o constructivas

Artículo 489 En la Oficina de Gestión de Trámites de las direcciones municipales de la Vivienda (OGTV), ante el funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) que allí radica y según lo que establece el Decreto Ley 322 complementado en las Resoluciones 54 y 55, se deben realizar las solicitudes de los trámites siguientes:

- a) Asignación de terrenos estatales para la construcción de vivienda por esfuerzo propio previo autorizo por el Consejo de Administración Municipal.
- b) Solares yermos de propiedad personal. Cesión entre particulares
- c) Compra venta de solares yermos, donación y permuta con el estado (cuando por existir regulaciones urbanas que lo impidan los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda).
- d) Cesión de uso de azotea.
- e) Certificado de regulaciones urbanas.
- f) Licencia de construcción.
- g) Certificado de Habitable.
- h) Dictamen técnico para toda descripción, tasación, medidas y linderos.
- i) Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

Artículo 490: La Dirección Municipal de Planificación Física es la encargada de emitir mediante resolución: derecho perpetuo de superficie de entrega de terrenos estatales, cesión de azoteas, solares yermos entre particulares y errores u omisiones susceptibles de subsanación.

Artículo 491: Toda persona jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reposición o rehabilitación, ampliación, restauración, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar por las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física:

- a) El certificado de microlocalización o aprobación de uso de suelo.
- b) La licencia de construcción.
- c) Autorización de la obra.

Artículo 492: Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda.

Artículo 493: Las licencias de construcción para viviendas serán tramitadas, previa solicitud y aprobación de uso de suelo y emisión de las regulaciones correspondientes expedidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 494: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico Urbano declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, deberá consultarse con la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.

Artículo 495: Las medidas y linderos fijadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en el Dictamen Técnico, se actualizarán de oficio mediante la certificación catastral.

Sobre los cambios de uso

Artículo 496: Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) sin la previa evaluación de la Comisión de Locales y compatibilización y/o autorización de la Dirección de Planificación Física.

Sobre los proyectos urbanísticos

Artículo 497: Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, antes de proceder a su ejecución.

Sobre los garajes

Artículo 498: Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán en la Dirección Municipal de Planificación Física mediante el modelo establecido, y su autorizo incluirá las regulaciones en correspondencia con la zona.

Artículo 499: En el caso de que el usufructuario de un garaje decida permutar y el garaje quede libre, este podrá ser utilizado como tal por otro que lo necesite dentro de la propia zona, para igual uso, previa solicitud.

Artículo 500: A los usufructuarios de garajes que utilicen los mismos para otros fines, les será retirado el autorizo y los garajes podrán ser entregados a otros que los requieran, con prioridad para los que habitan en la misma zona.

Sobre la numeración de edificaciones

Artículo 501: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Sobre carteles, señalizaciones y anuncios

Artículo 502: Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se deberá presentar:

- a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación para la ubicación del anuncio, así como propuesta de diseño del cartel.

- b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación.

Artículo 503: Para la colocación de carteles o señalizaciones (actividades por cuenta propia y licencias de obra), será obligatorio contar con el autorizo otorgado por la Dirección Municipal de Planificación Física, en el cual se especificarán las regulaciones necesarias en cada caso y el tiempo de validez, concluido el cual, deberá ser renovado.

Sobre la actividad por cuenta propia

Artículo 504 Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se registrá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.

Artículo 505: Antes del otorgamiento de permiso para la actividad por cuenta propia, la ONAT deberá consultar a la Dirección Municipal y Provincial de Planificación Física la localización y el tipo de actividad que se realizará, para que sea conciliada con el Ordenamiento aprobado, y poder así evaluar sus posibles afectaciones funcionales, ambientales, incidencia en los servicios infraestructurales, etc.

Sobre las facultades de los Inspectores de Planificación Física

Artículo 506: Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar violaciones de las regulaciones, condicionales o proyectos, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

Sobre la actividad agrícola

Artículo 507: Cualquier inversión derivada del proceso de entrega de tierras del Decreto Ley 300, será solicitada según los procedimientos legalmente establecidos.

Artículo 508: La Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) es la encargada de certificar las regulaciones del Ordenamiento Urbano para el uso con fines agrícolas de suelos ociosos según establece el Decreto Ley 300.

Sobre la colocación de rejas

Artículo 509: La colocación de rejas en puertas, ventanas, balcones, terrazas, lojias, garajes y cualquier otro vano con visuales desde los espacios públicos deberá contar con autorización.

Sobre la aplicación de pintura en el Centro Histórico y su zona de protección

Artículo 510: Para pintar edificaciones tanto estatales como privadas en áreas del Centro Histórico y su zona de protección, será necesario contar con autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la aprobación de la Oficina del Conservador que regulará el color y forma en que debe aplicarse la pintura.

Sobre la medianería

Artículo 511: Para el uso o cualquier tipo de intervención sobre paredes medianeras tanto las personas naturales o privados, como las entidades estatales de cualquier tipo, tienen que presentar al realizar su solicitud la carta de conformidad del vecino copropietario de la medianería y responsabilizarse con la solución de cualquier afectación que puedan ocasionar.

Artículo 512: El consentimiento escrito para el uso de la medianería debe quedar archivado en el expediente de la licencia de obra que otorgue la Dirección Municipal de Planificación Física, y el ejecutante de las acciones debe reservar en su poder copia del mismo para presentar a inspectores de ser necesario. En caso de que el vecino niegue su aprobación, el interesado reclamará su derecho a través del tribunal, que nombrará peritos que determinen si la obra de que se trata es estructuralmente permisible; debiendo los mismos orientar el modo de ejecución y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

Artículo 513: Todo asunto relativo a derechos y aspectos técnico-constructivos en litigios de medianería, se resuelve a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según se dictamine por peritos en la materia (especialistas), de acuerdo con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

Artículo 514: En la tasación de los gastos de reparación o reconstrucción de una medianería se deberá tener en cuenta el estado constructivo y el tiempo necesario para su ejecución.

Sobre la realización de actividades en la vía pública

Artículo 515: Para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales se tiene que solicitar la correspondiente autorización.

Requisitos para la tramitación de autorizaciones y licencias de construcción

Artículo 516: Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas.

Artículo 517: Cualquier modificación interna o externa que se desee realizar al proyecto original, es un cambio de proyecto para el cual es obligatorio solicitar regulaciones urbanísticas en la Dirección Municipal de Planificación Física y luego una nueva licencia de obra para su ejecución, en la que aparecerán las modificaciones realizadas.

Artículo 518: Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

Sobre las entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación

Artículo 519: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar.

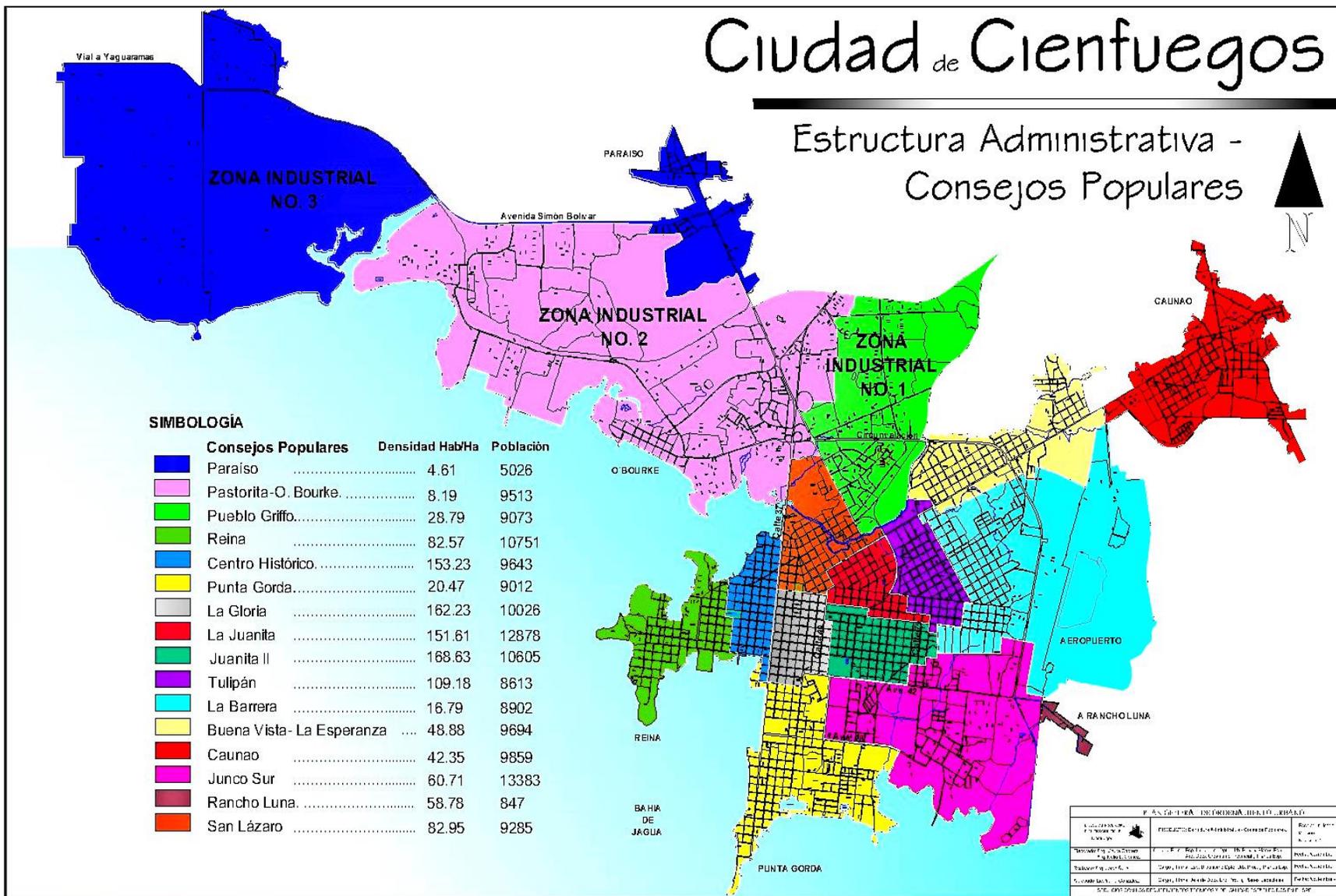
Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

Artículo 520: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en el Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

Artículo 521: A continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al Sistema de la Planificación Física:

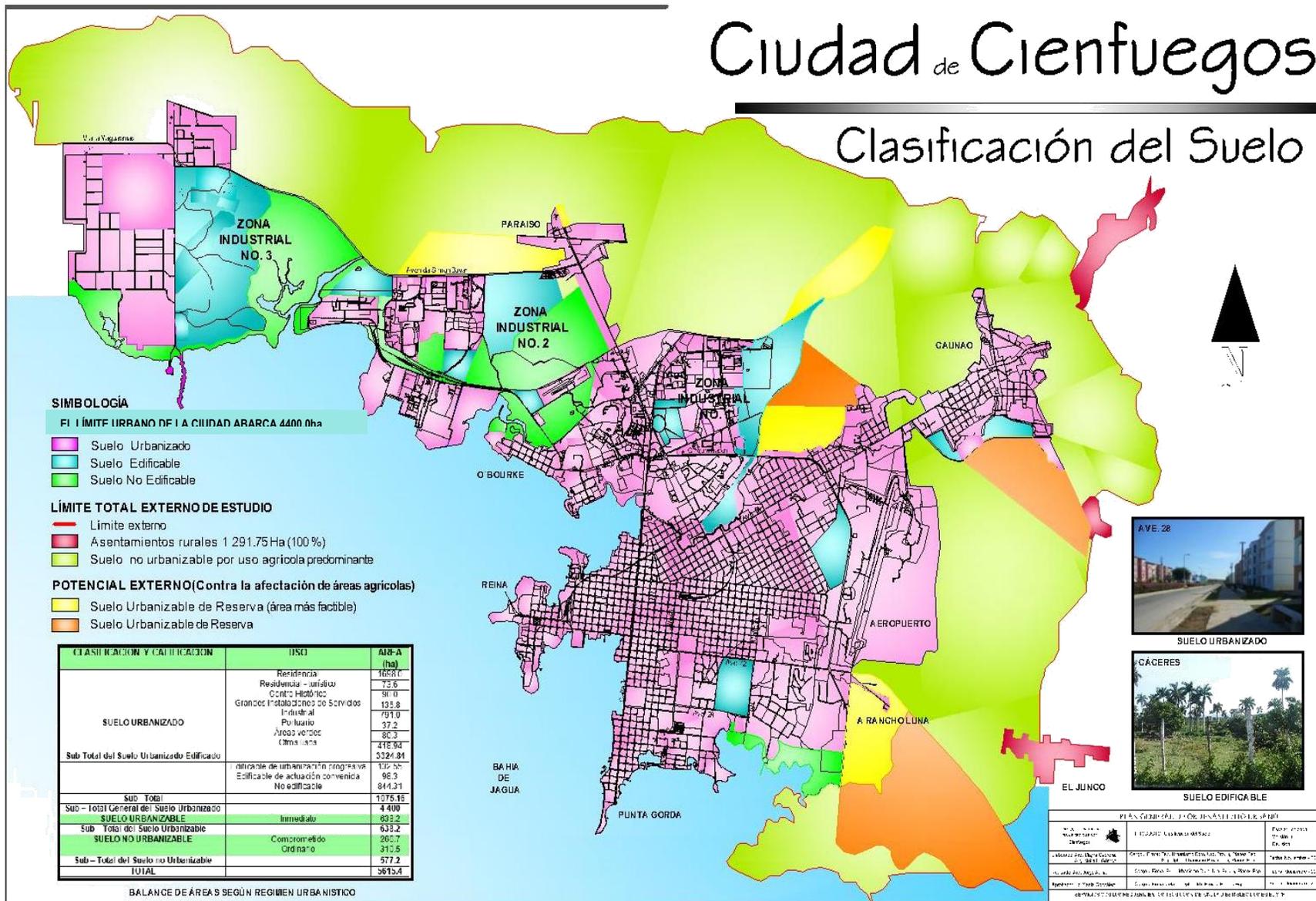
- a) Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- b) Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- c) Resolución No. 91/06 del MEP, donde se abordan las Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- d) Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- e) Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- f) Acuerdo No. 181-XI /2005 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Cienfuegos, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- g) Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.
- h) Decreto-Ley 300.
- i) Decreto-ley No 322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de la Planificación Física.
- j) Instrucción No 8 del 2014. Implementa el procedimiento para la entrega de tierras.
- k) Documento sobre modificaciones a la Ley General de la vivienda.
- l) Instrucción del presidente del Instituto de Planificación Física/Octubre-2014.

CAPÍTULO 6. PLANOS Y FOTOS ILUSTRATIVAS



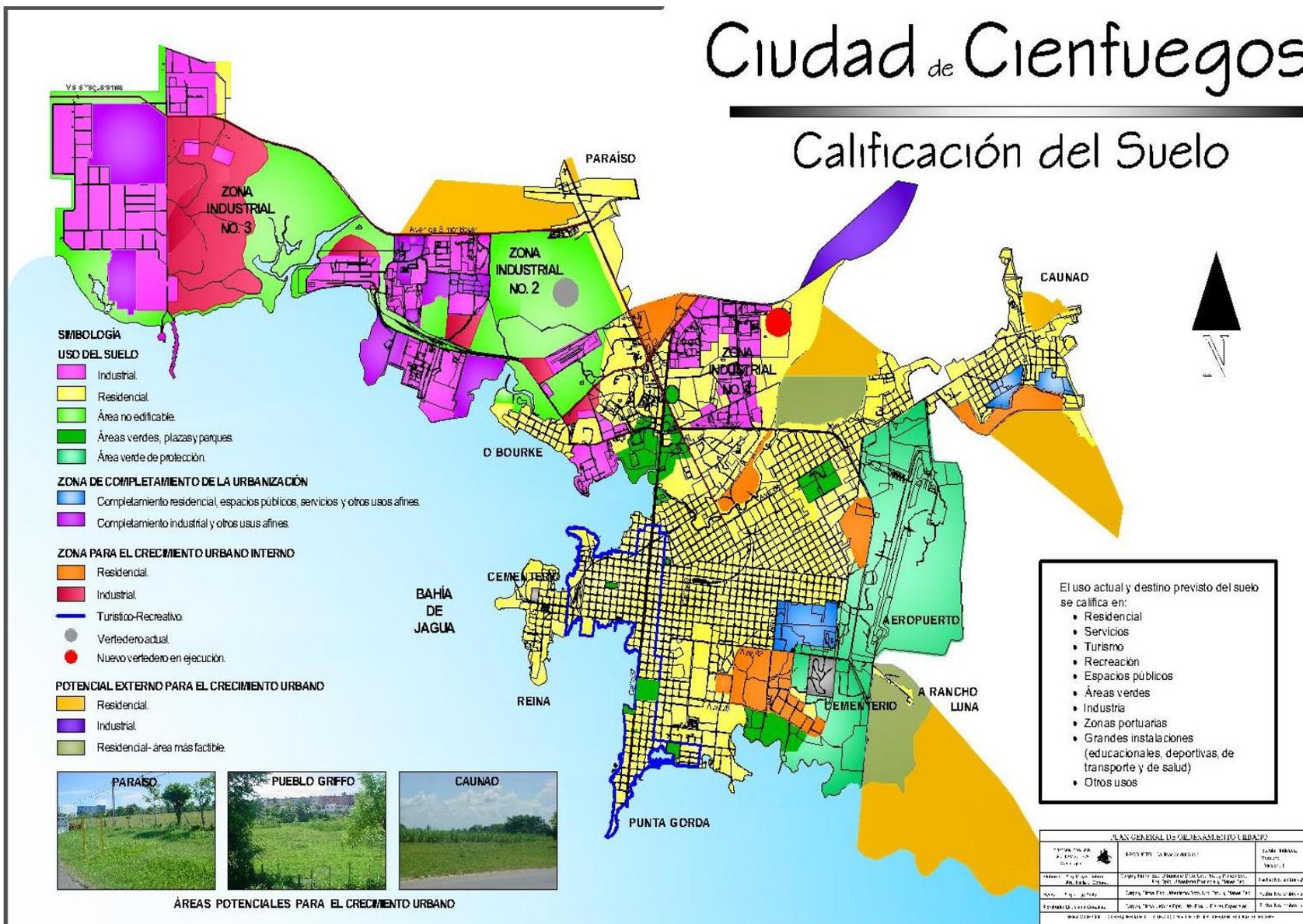
Ciudad de Cienfuegos

Clasificación del Suelo



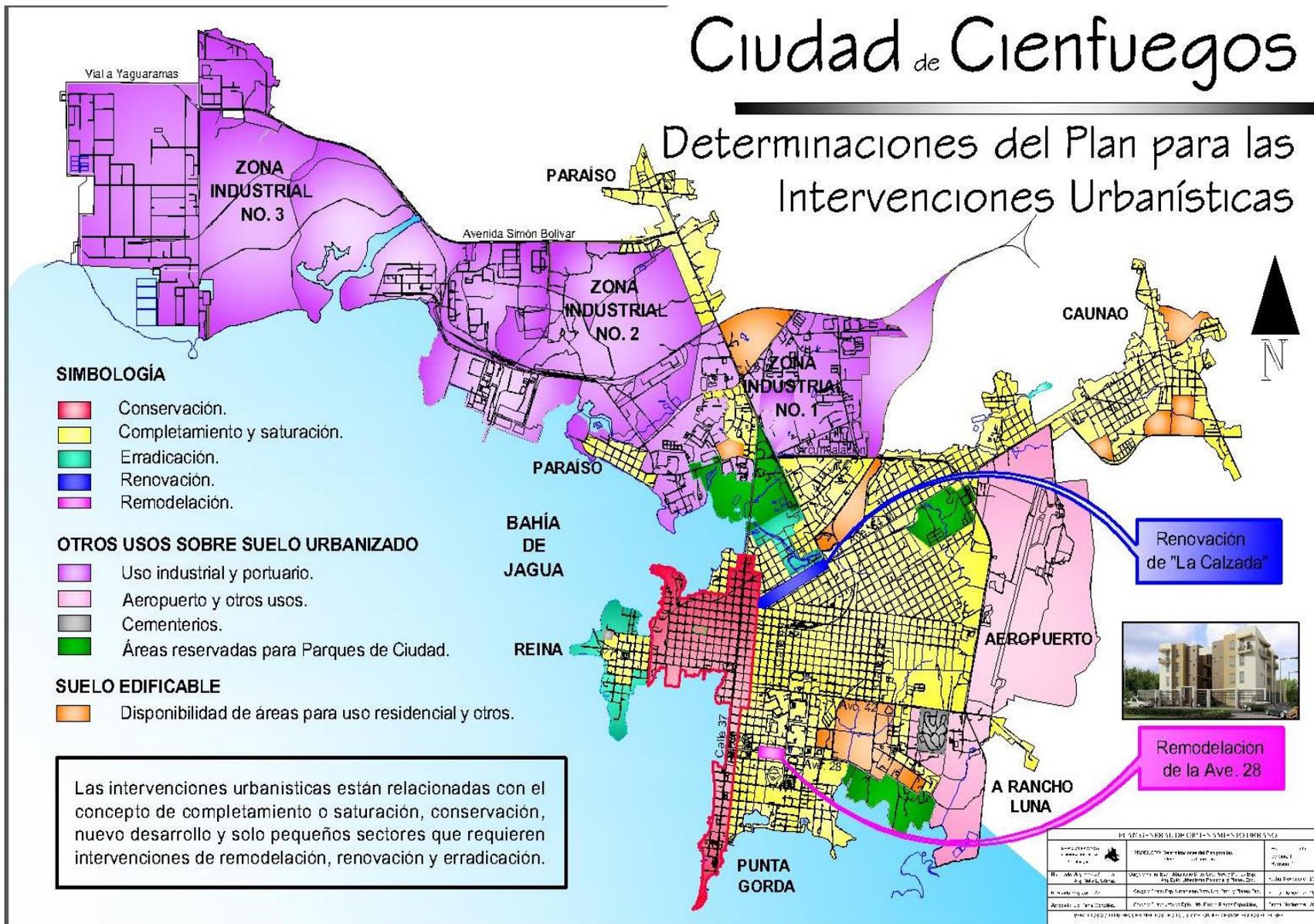
Ciudad de Cienfuegos

Calificación del Suelo



Ciudad de Cienfuegos

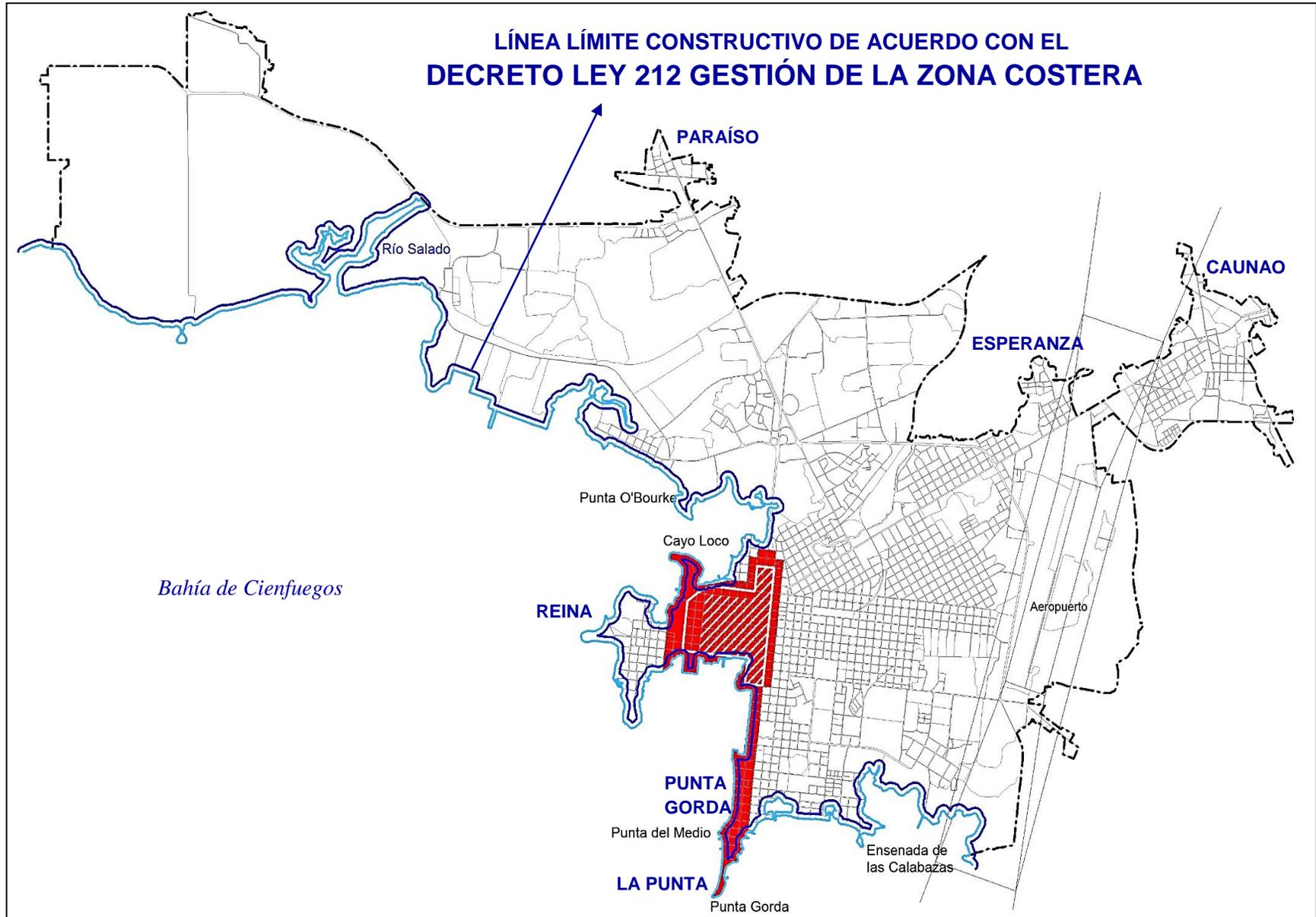
Determinaciones del Plan para las Intervenciones Urbanísticas



DELIMITACIÓN DE MANZANAS DE ALTA RESTRICCIÓN ESTABLECIDA POR LA OFICINA DEL CONSERVADOR EN LA QUE SE PROHIBEN LAS DIVISIONES DE VIVIENDAS.

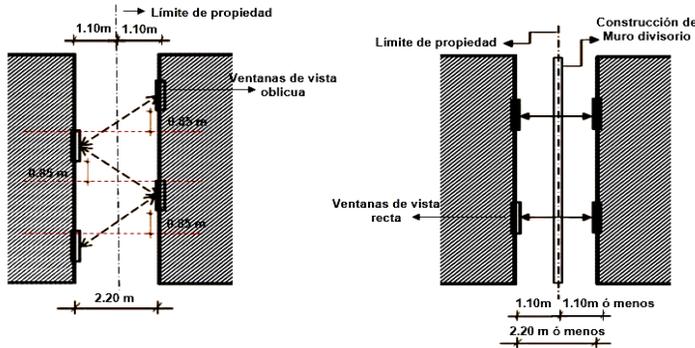


DETALLE DE LA FAJA SANITARIA PROPUESTA PARA EL CEMENTERIO DE REINA



ALGUNOS GRÁFICOS SOBRE RELACIONES DE VECINDAD

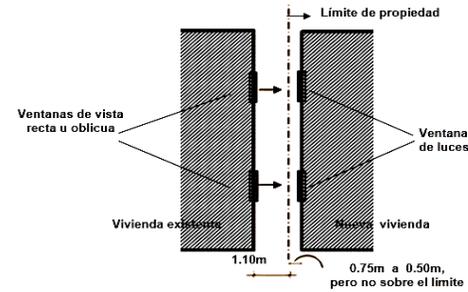
VISTAS Y LUCES



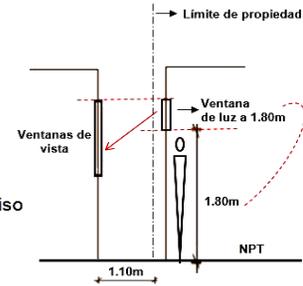
Entre viviendas separadas cada una 1.10m de su límite de propiedad, serán permisibles solo ventanas de vista oblicua separadas horizontalmente 0.85m como mínimo. (Válido para planta alta y baja)

Entre viviendas en planta baja separadas cada una 1.10m ó menos de su límite de propiedad, serán permisibles ventanas de vista recta si se construye a eje sobre el límite de propiedad un muro divisorio que no podrá ser menor de 1.80m de altura.

VISTAS Y LUCES (válido para planta alta y baja)

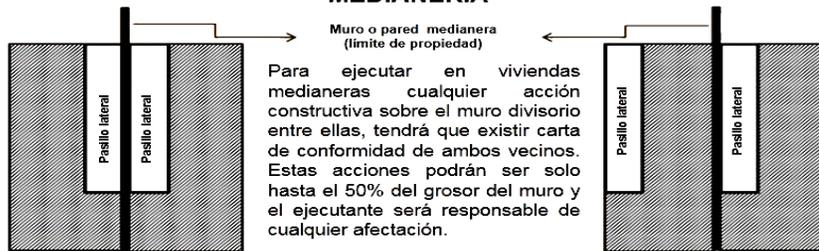


- Dentro de su límite de propiedad y separado de este como mínimo 1.10m, es permisible abrir ventanas de vista.
- Separado 0.75m a 0.50m como mínimo del límite de propiedad, solo son permisibles ventanas de luces.



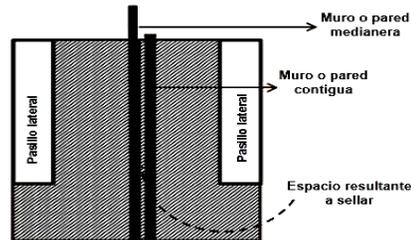
Las ventanas de luz estarán a 1.80m del nivel de piso terminado (NPT)

MEDIANERÍA



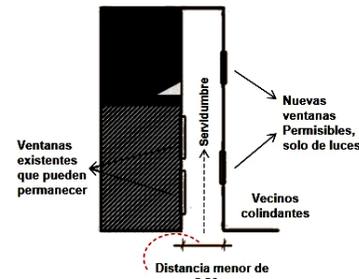
Para ejecutar en viviendas medianeras cualquier acción constructiva sobre el muro divisorio entre ellas, tendrá que existir carta de conformidad de ambos vecinos. Estas acciones podrán ser solo hasta el 50% del grosor del muro y el ejecutante será responsable de cualquier afectación.

El ocupante de una vivienda medianera puede renunciar a la medianería y ejecutar pared contigua interior, sin que esta acción provoque afectación a los vecinos (de las cuales será responsable), y sellando entre ambas paredes el espacio resultante.



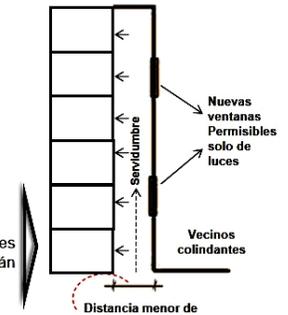
SERVIDUMBRES DE PASO

La construcción de edificaciones sin acceso directo desde la calle condiciona el establecimiento de servidumbre de paso.

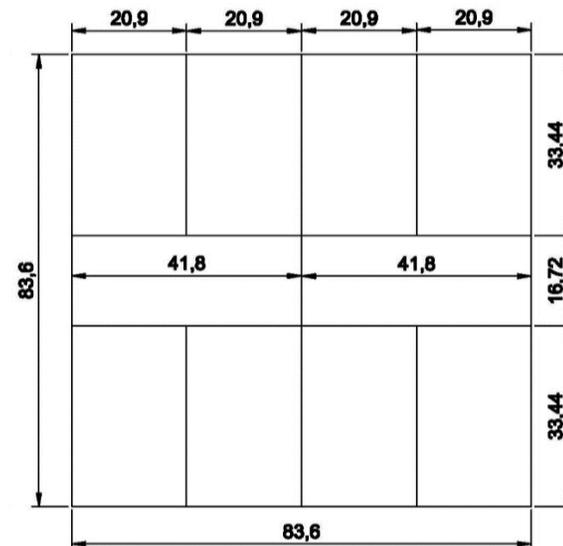
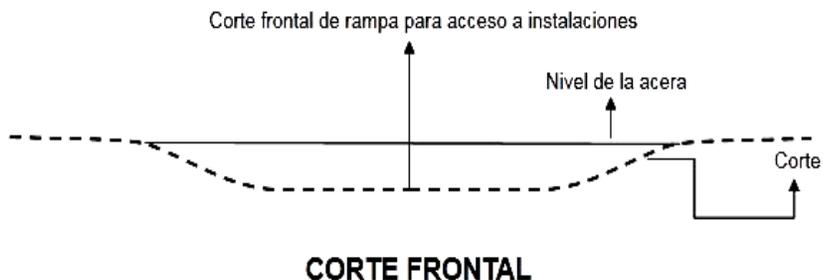


Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces hacia una servidumbre de paso a viviendas existentes al fondo, podrán permanecer excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés. Sin embargo, para abrir nuevas ventanas de los vecinos colindantes a la servidumbre con ancho menor de 2.20m, estas solo podrán ser de luces.

Para abrir ventanas hacia una servidumbre de paso a viviendas laterales (cuando la servidumbre sea de ancho menor de 2.20m) estas solo podrán ser de luces.

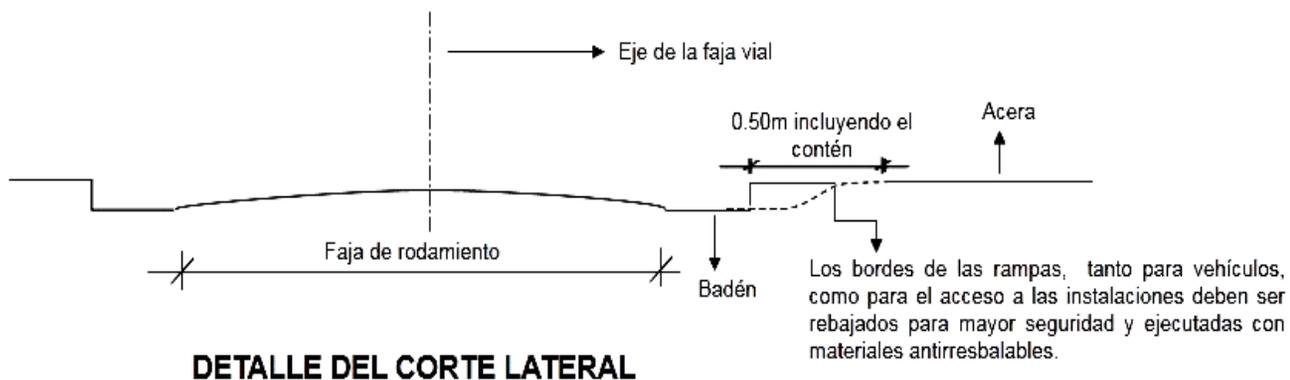


GRÁFICOS SOBRE RAMPAS



MANZANA TÍPICA

Las dimensiones de las parcelas deben adecuarse a las dimensiones de la manzana típica en función de mantener el trazado de la ciudad.



TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS

La tipología urbanística responde a la estructura urbana y funcional determinada por las características del trazado vial y la distribución de los usos a escala urbana, conjugada con los tipos de tramas definidas por la disposición de las edificaciones en las parcelas y las manzanas (grandes manzanas abiertas, manzanas abiertas, manzanas cerradas o compactas, manzanas semiabiertas, semicerradas o semicompactas, y urbanizaciones espontáneas), su forma (volumetría y altura), uso y estilo arquitectónico.

CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS ADECUADAS A LA CIUDAD DE CIENFUEGOS

Tipología 1: Grandes manzanas *abiertas*

Son grandes manzanas ocupadas fundamentalmente por instalaciones de servicios como hospitales, instalaciones educacionales (universidades, politécnicos, u otras), grandes instalaciones deportivas, así como zonas industriales con su infraestructura asociada de talleres y almacenes; y grandes parques, plazas y espacios verdes, siendo posible encontrar en ocasiones zonas de usos especiales. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas, y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras por lo general con parterres, parqueos de uso público y amplios espacios con áreas verdes rodeando las edificaciones.



Tipología 2: Manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares (retícula en damero) o irregulares; abiertas, con uso predominante de viviendas en edificios multifamiliares, con senderos peatonales a través de los cuales se establecen sus interrelaciones, accesos internos de servicio, parqueos de estacionamiento eventual no techados, presencia de garajes legales e ilegales construidos con materiales diversos, incumpliendo en muchos casos las regulaciones tanto en cuanto a uso como a tipología, y aceras bordeando las manzanas, con o sin parterre. El distanciamiento entre edificios está definido conforme a normativas establecidas, y están rodeados generalmente de amplios espacios abiertos con áreas verdes.



Tipología 3: Manzanas cerradas

Zonas urbanizadas mediante manzanas, que para el caso de Cienfuegos son con dimensiones uniformes, respondiendo a la retícula y parcelación original de la ciudad. Están ocupadas tanto por viviendas con su infraestructura asociada, y con predominio de servicios en la zona del Centro Histórico y tradicional comercial. Las edificaciones son medianeras conformando bloques compactos que cierran las manzanas, y no son característicos los espacios de jardín, ni portales, a excepción del entorno de paseos o plazas (que las personas identifican como parques como son: el Martí, el Villuendas y el de Reina). La altura de las edificaciones oscila entre 1 y 2 plantas pudiendo alcanzar hasta 6.00m por cada una de ellas. Las vías y aceras son amplias sin parterres y de aproximadamente 7.50m, y de 2.00 hasta 2.50m respectivamente.



Tipología 4: Manzanas semicerradas

Zonas urbanizadas con manzanas que responden a la retícula tradicional, ocupadas por viviendas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat; y hacia los sectores del sur de la Ciudad con instalaciones turísticas de alojamiento e instalaciones recreativas. Las viviendas son aisladas con áreas de portal, o medio portal y espaciosos jardines, sobre parcelas generalmente amplias y con cercas bajas y transparentes en su gran mayoría, que delimitan las propiedades. En algunas áreas no existen espacios de acera pavimentada, pues hasta ellas se ha extendido el césped, pero se observan algunas sí pavimentadas y con parterre.



Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas

Puede presentarse asociada a las periferias urbanas y los barrios precarios:

- Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado irregular o incipiente factible de regularizar. Las parcelas son irregulares, de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de diferentes tipologías constructivas entre las que pueden aparecer la IV y la V.
- Viviendas de diferentes tipologías constructivas entre las que pueden aparecer la IV y la V agrupadas linealmente a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios.



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Las tipologías arquitectónicas están determinadas por las características formales de las edificaciones en correspondencia con el uso para el cual fueron inicialmente concebidas; y en el caso particular de las viviendas serán importantes también las características urbanísticas de las zonas en que estén ubicadas.

CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

DE USO DOMÉSTICO: Se refiere a las edificaciones con uso de viviendas.



Viviendas unifamiliares medianeras o en tiras



Viviendas unifamiliares en esquinas



Viviendas unifamiliares pareadas



Viviendas unifamiliares comunes o individuales



Edificios multifamiliares torres y pantallas



Viviendas unifamiliares villas o palacetes

DE USO CIVIL Y PÚBLICO, MILITAR, RELIGIOSO E INDUSTRIAL: Se refiere a las edificaciones con uso de servicios sociales (educacionales, deportivos, de salud, comerciales, gastronómicos, turísticos-recreativos, culturales, socio-administrativos: oficinas que ofrecen servicios como bufetes, Direcciones de la Viviendas, ONAT, etc., y administrativos como las sedes de los gobiernos Provincial y Municipal), militar como la base naval Cayo Loco, actual museo naval; religioso entre los que se encuentran las iglesias y sus dependencias, e industrial que incluye las instalaciones industriales e instalaciones asociadas como son los talleres, almacenes, etc.

EJEMPLOS:



Educacional, ESBU 5 de Septiembre



Deportiva, Estadio 5 de Septiembre



De Salud, Hospital Pediátrico



Gastronómica, Heladería Coppelía



Turísticas recreativas, Hotel Jagua



Cultural, Teatro Tomás Terry



Administrativo, Gobierno Provincial



Militar, antigua Base Naval, actual museo, Monumento Nacional



Religioso, Iglesia Catedral



Industrial, Refinería de petróleo

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Está determinada por el tipo de materiales con que se construyen o están construidas las edificaciones. Esta clasificación está sujeta a las modificaciones que determine el Instituto Nacional de la Vivienda.

TIPO	PAREDES	TECHOS	PISOS
I	<p>Paneles prefabricados de hormigón. Muros de mampostería, de piedra, de barro, bloques de canto, bloques de suelo estabilizado. Estructura de hormigón o de acero y panelería ligera. Paredes de PVC rellenas de hormigón. Paredes de prefabricadode mortero con poliestireno o poliuretano (M² o similar)</p>	<p>Losas de hormigón fundidas in situ. Losas prefabricadas de hormigón armado Viguetas y bóvedas de hormigón Viguetas y formaletas o tabletas Bóvedas, cúpulas o arcos de bloques de ladrillos Losas planas de mortero o cantería con barro cocido Losas abovedadas de mortero, hormigón o ferrocemento Vigas de hormigón o acero y capas de rasillas planas o abovedadas</p>	<p>Terrazo Mármol Gress Losas hidráulicas Mosaicos</p>
II	<p>Muros de mampostería, de piedras, de bloques, de ladrillos de barro. Estructuras de hormigón o de acero y panelería ligera. Paredes de PVC rellenas con hormigón. Bloques de suelo estabilizado.</p>	<p>Soportería de madera, de hormigón armado o de acero con: Tejas criollas de barro Tejas francesas de barro Tejas de micro concreto Tejas de terrazo Mármol de fibrocemento Tejas metálicas Canalones de fibrocemento</p>	<p>Terrazo Mármol Gress Losas hidráulicas Mosaicos</p>
III	<p>Muros de adobe. Muros de tapial. Madera aserrada, cepillada y machihembrada. Madera aserrada. Tabla de palma.</p>	<p>Soportería de madera, de hormigón armado o de acero con: Tejas criollas de barro Tejas francesas de barro Tejas de micro concreto Tejas de fibrocemento Tejas metálicas Canalones de fibrocemento</p>	<p>Terrazo Mármol Gress Losas hidráulicas Mosaicos</p>
IV	<p>Madera aserrada. Tabla de palma.</p>	<p>Soportería de madera aserrada con guano</p>	<p>Losas hidráulicas Mosaicos Cemento pulido</p>
V	<p>Madera rústica. Guano. Yagua. Otros materiales frágiles.</p>	<p>Soportería de madera aserrada con: Guano, Yagua Otros materiales</p>	<p>Losas hidráulicas Mosaicos Cemento pulido Mortero seco</p>



ALINEACIONES

La alineación está determinada por la disposición de las fachadas de las edificaciones con respecto a su límite de propiedad, la acera, portales (privados o públicos) y jardines. No siendo permisible la alteración de la alineación definida por cuadra, que en muchos casos se mantiene idéntica para la totalidad de una calle.

Existen zonas en las que no existe una línea de fachadas uniforme para todas las edificaciones como son los casos de Punta Gorda y Buenavista-Esperanza entre otras debido a sus características urbanísticas en cuanto a las dimensiones de las parcelas y la disposición en ellas de las edificaciones.



CAPITULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acciones o intervenciones a escala urbanística, arquitectónica y constructiva

Acciones que se llevan a cabo tanto sobre zonas, como sobre áreas o ambientes existentes, o no urbanizados. Siendo las siguientes:

INTERVENCIONES URBANÍSTICAS:

Conservación: Acciones encaminadas a preservar una zona por sus valores urbanos y ambientales, evitando transformaciones no deseadas.

Renovación: Cualquier transformación planificada del medio urbanizado.

Remodelación: Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.

Reanimación: Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

Refuncionalización: Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

Rehabilitación: A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.

Completamiento o Saturación: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Nueva urbanización: Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

Erradicación: Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS: Acciones que se ejecutan sobre edificaciones existentes, ya sean de viviendas como de otros usos, destinadas a la recuperación y mejoramiento de sus condiciones para su vida útil:

Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

Rehabilitación: Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS: Son las obras o acciones que se realizan sobre los espacios públicos o las edificaciones (tanto por esfuerzo propio de la población en las viviendas, las cuales están definidas por la Ley Nro. 65 " Ley General de la Vivienda" del 23 de diciembre de 1988), como las realizadas por los organismos y entidades, y son las siguientes:

Obra Nueva: Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

Ampliación: Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

Unificación: Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

División: Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

Reposición: Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

Demolición: Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Acera: Parte de la vía destinada a la circulación de peatones, y en la que en algunos casos se ejecutan perforaciones para la siembra de arbolado.

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.

Alero: Saliente que puede rodear la edificación en su totalidad, utilizado generalmente como protección y que debe volar no más de 0.70m.

Antepecho: Pretil o murete debajo de las ventanas y utilizado como elemento de cierre y protección.

Áreas protegidas: Son los territorios que por sus valores del medio ambiente natural requieren de especial protección por 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.

Autopistas: Vía especialmente construida y señalizada como tal para la circulación rápida de automóviles, no cruzada a nivel por vías férreas o de otro tipo y a las que tienen acceso directo las zonas circundantes, ya que ello se hace a través de vías auxiliares salvo determinados lugares o con carácter temporal. Tienen calzadas separadas entre sí por una franja divisoria o por otros medios.

Autorización: Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no está comprendido en la licencia de construcción.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barbacoa: Entrepiso en edificaciones antiguas de puntal alto, con acceso desde el interior de la propia edificación y carente de fenestración hacia el exterior, construida generalmente de madera y concebida en la búsqueda de mayor espacio.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente. En arquitectura, cuerpo situado debajo del fuste de la columna que comprende la base y el pedestal; asiento sobre el cual descansa la columna o estatua, o eventualmente los elementos que funcionan como zapata.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Calles: Vías destinadas al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos.

Carpor (entrada o estadia de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Son los documentos que se emiten, una vez concluidas 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.

Chaflán: Parte de muro en esquina de una construcción que une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo.

Cierre de portales: Acción constructiva para convertir los portales en habitaciones mediante paredes de mampostería. También puede hacerse con rejas como medio de protección.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias ocupando habitaciones perimetrales a un patio de uso común, como igualmente comunes son el servicio de agua, los baños y tasas sanitarias, los lavaderos y en algunos casos la cocina.

Cono de aproche y faja de máxima peligrosidad del aeropuerto: Área de mayor peligrosidad y riesgos por aproximación de los aviones durante las etapas de aterrizaje y despegue.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre esta y la calzada, o entre el separador y la calzada.

Cuadrícula Urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados "manzanas".

Delimitación de portales: Acción que se realiza para evitar o mitigar el acceso o tránsito de personas. Puede realizarse mediante cercados o colocación de elementos como bancos, macetas, jardineras, estantes, etc.

División (desglose): Los propietarios de una vivienda tendrá derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan. Las dimensiones y requisitos se adecuarán a las regulaciones e la construcción RC1107 de diciembre de 1986 "Vivienda por esfuerzo propio en los núcleos urbanos. Requisitos de proyecto"; y otros de las normas y la legislación vigente.

Espacios públicos:

Guardavecinios: Lindero límite entre dos balcones o parte de dos edificaciones, generalmente construidos por rejas metálicas ornamentales y terminaciones punzantes.

Jardín Frontal: Espacio 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 abastecimiento de áreas verdes y plantas.

Licencia de Construcción (Licencia de Obra): Es el documento técnico legal o permiso oficial 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 y acción constructiva en cuestión.

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.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan 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.

Marquesinas: Saliente de un edificio que vuela más de 0.70m y está destinado a proteger y jerarquizar la fachada de un edificio.

Medianerías: (paredes medianeras): Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez se separan. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino. 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".

Mezzanine: Entrepiso del interior de una edificación (de alto puntal), que se construye guardando distancia de la línea de fachada, de modo que se logra un mayor aprovechamiento del puntal y se favorece la vinculación espacial y funcional entre las áreas resultantes.

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.

Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos (incluidas las vías), tales como: luminarias, farolas, bancos, paradas de ómnibus, fuentes, jardineras, cestos o papeleras, señalizaciones de tránsito, vallas de propaganda y vallas orientadoras sobre la ubicación de sitios históricos o instalaciones, tótem de señalizaciones, elementos escultóricos, buzones, cabinas telefónicas, toldos, marquesinas, carteles, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano, y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nro. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

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: la volumetría, altura, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones; presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.

Parcela: 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). De no contar edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

Paredes contiguas: Es una de las formas que adquieren las medianerías o paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener determinada separación, incluida la pared contigua también

denominada "derecho de arrimo", que se emplea como pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Es decir, muro que toca el límite del terreno vecino, o sea, el límite de propiedad, o que deja cierto espacio hasta el mismo.

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).

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías, descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones, que cumplen funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

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.

Portal libre de uso público: Pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicación, conformando galerías, que permiten el libre movimiento de peatones, permiten guarecerse del sol y la lluvia.

Portal privado: Pórtico o espacio conformado por columnas y/o paredes situado en la parte frontal de las edificaciones, están bien delimitados y son de su uso exclusivo.

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 Nro. 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, líneas de alta tensión, vías férreas, zonas costeras u otras.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

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.

Sector tipológico residencial: Es la parte de una zona residencial que se caracteriza por una tipología o morfología urbanística específica que la tipifica. En el municipio se encuentra los ST2 (Pasillos laterales, portales privados y jardines frontales); así como los ST3 (sin parcelación definida), y ST4 (Características de las medianerías).

Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos.

Separador de la vía/ Separador central: Parte de la vía que se separa sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuestas.

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo, sea de poca significación trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

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.

Servidumbre de paso: Área necesaria para acceder a edificaciones u otras áreas sin acceso directo desde la calle.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de Residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos con el fin de proteger en medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos; tales como la reutilización de sustancias; el enterramiento sanitario; la elevación de torres y chimeneas; la construcción de trampas de grasas, lagunas de oxidación y plantas de tratamiento complejas; empleo de agentes y sustancias químicas o medios biológicos para neutralizar o hacer inocuos los productos nocivos; entre otros.

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 con previa licencia de obra.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

Vista: Es toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente con más o menos facilidad fuera de las edificaciones en que se practique.

Vista Recta: Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria, quedando establecida una coincidencia visual frontal total.

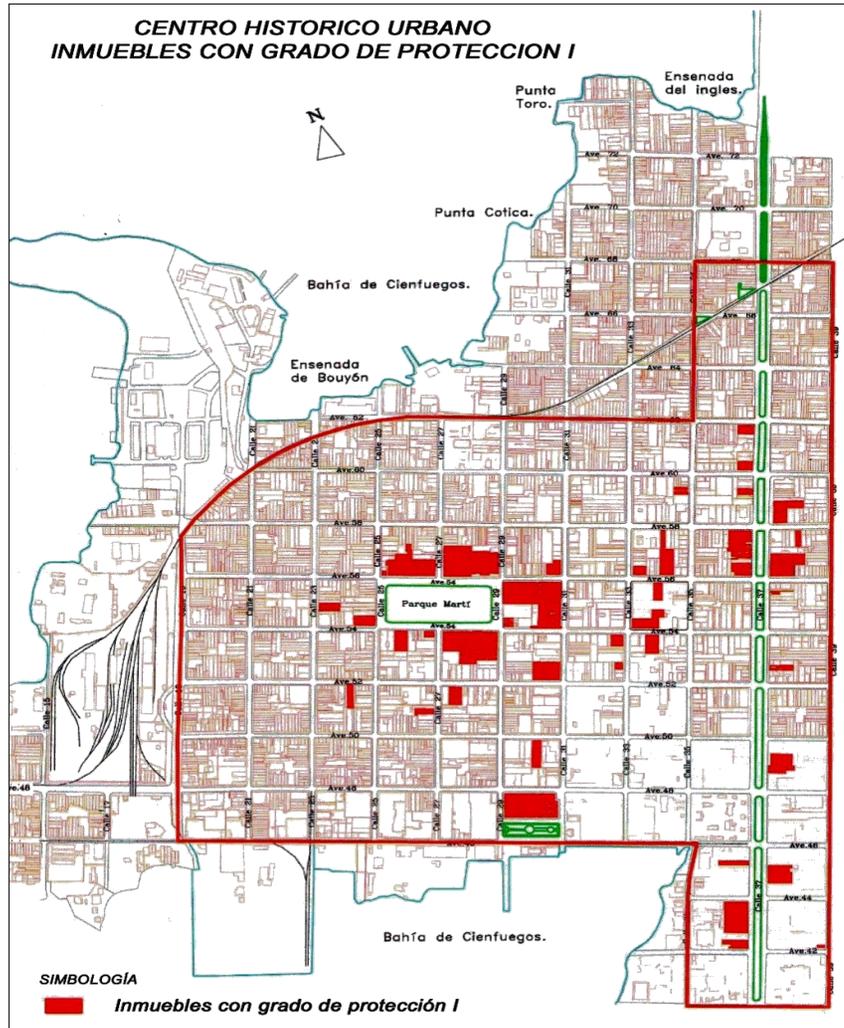
Vista oblicua: Es cuando los rompimientos se practican en la pared formando ángulo mínimo de 90 grados con dicha línea.

Zaguán: Es un espacio cubierto, situado en las viviendas normalmente junto a la puerta. En este sentido, tiene un significado similar a vestíbulo. Es un elemento de paso, sin carácter habitacional.

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 y que son diferenciadas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

CAPÍTULO 8. ANEXOS

1. INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CON GRADOS DE PROTECCIÓN



Grado de protección I: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en los cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente, tiendan a la conservación y restauración.

Grado de protección II: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o a su carácter no excepcional y que, por tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.

Grado de protección III: Bienes cuya conservación se subordina a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas, con bienes del primero y segundo grado de protección. Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

Grado de protección IV: Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente relaciones inarmónicas con los comprendidos en el primer y segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso, o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecten, ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grado, ambientalmente vinculados a ellos.

INMUEBLES CON GRADO DE PROTECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO Y SU ZONA DE PROTECCIÓN

Antiguo Palacio Ferrer	Calle 25 No 5401-5403
Antigua casa de Arquímedes Pous Vives	Calle 23 No 5406
Viviendas	Avenida 56 No 2503
Fondo Cubano de Bienes Culturales	Avenida 54 No 2506
Bar Palatino.	Avenida 54 No 2512
Vivienda.	Calle 27 No 5011
Antiguo Colegio San Lorenzo	Avenida 56 No 2705
Teatro Tomás Terry	Avenida 56 no 2703
Antiguo Casino Español	Avenida 54 No 2702
Poder Popular Provincial (Antiguo Ayuntamiento)	Avenida 54 No 2702
BANDEC	Avenida 56 No 5601
Hotel La Unión	Calle 31 No 5401
Antigua Casa del Fundador Don Luis De Clouet.	Calle 29 No 5412
Iglesia Catedral	Calle 29 No 5412
Oficina del Conservador de la Ciudad. (Antigua Casa Almacén García de la Noceda)	Avenida 52 No 2913
Tienda La Principal/ Oficina del Conservador de la Ciudad, Viviendas.	Calle 33 No 5203
Vivienda.	Calle 33 No 5201
Edificio de viviendas	Calle 35 No 5805
Vivienda	Avenida 58 No 3306
PCC Municipal (Antigua vivienda Falla-Bonet).	Avenida 56 No 3311
Antiguo Palacio de Blanco	Avenida 54 No 3301
Centro Dramático-Vivienda	Avenida 56 No 3306
Antigua Casa del General Federico Fernández Cabada.	Avenida 54 No 3306
Cafetería Prado.	Calle 37 No 6015
Restaurante El Pollito/ Vivienda.	Calle 37 No 5601
Antiguo Liceo de Cienfuegos.	Calle 37 No5615
Vivienda.	Calle 37 No 5611
Antigua Vivienda Falla Gutiérrez.	Calle 37 No 5609
Logia Fernandina de Jagua.	Calle 35 No 5616
Logia Asilo de la Virtud.	Avenida 52 No 3509
Viviendas	Calle 37 No 4423
Viviendas	Calle 37 No 4217
Iglesia Metodista.	Calle 37 No 5802
Viviendas- Casa de los Leones.	Calle 37 No 5804
Obispado.	Calle 37 No 5602

Viviendas	Calle 37 No 5604
Teatro Guiñol/Vivienda	Calle 37 No 5416
Vivienda	Calle 37 No 5204
MINAZ/ Vivienda	Calle 37 No 4816
Viviendas	Calle 37 No 4408
Viviendas	Calle 37 No 4420
Museo Hermanas Giralt	Avenida 42 No 3709
Antigua Vivienda de Nicolás Castaño	Avenida 50 No 2906
Templo Bautista	Calle 37 Esq Ave 62
Casa Cural	Ave 56 No 2902
Edificio de Viviendas	Calle 37 No 4201
Dirección Provincial de Justicia	Avenida 52 No 2704
Vivienda (Antigua Casa de Alejandro Suero Balbín)	Avenida 52 No 2706
OBE	Avenida 56 No 5602



ZONA DE PROTECCION	
Emisora Radio Ciudad del Mar	Calle 37 No 3602
Sede Provincial del Ministerio del Turismo	Calle 37 No 1406
Palacio Azul	Calle 37 No 1201
Club Cienfuegos	Calle 37 No 607
Casa de Donéstevez	Calle 37
Palacio de Valle	Avenida 0 esq. Calle 37
Hotel Jagua	Avenida 2
Villa Amparo	Calle 35 No 26
Formatur	Calle 35 No 18
El Castillito	Calle 35 No 6
Casa de Puyín	Calle 35 No 2

2. LOS INDICADORES URBANÍSTICOS COS Y CUS

¿Qué son el COS y el CUS?

Son indicadores urbanísticos que definen la ocupación de suelo, su utilización en altura y deben ser tendientes a la conservación de los valores patrimoniales individuales y colectivos a partir de la elevación ascendente de la calidad volumétrica espacial de la imagen de la Ciudad.

Se proponen de acuerdo a lo que se determine en las Regulaciones Urbanas en correspondencia con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado:

- ❖ COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
- ❖ CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) Está determinado por la altura permisible en cada zona.

Estos indicadores parten de los conceptos de:

ÁREA OCUPADA: Es el área de la proyección en planta de una edificación.

ÁREA CONSTRUIDA: Puede coincidir con el área ocupada si se trata de una sola planta. Si son varias plantas o niveles, es la sumatoria de las áreas de cada una, o la multiplicación del área ocupada por el número de plantas si todas tienen igual área.

Se calculan de la siguiente forma:

COS = $\frac{\text{Área ocupada}}{\text{Área total de la parcela}} \times 100\%$ Se divide el área ocupada entre el área total de la parcela

CUS = $\frac{\text{Área construida}}{\text{Área total de la parcela}} \times 100\%$ Se divide el área construida entre el área total de la parcela

No obstante estos indicadores están sujetos a modificaciones determinadas por el propio desarrollo, crecimiento y transformación de las ciudades, procesos en los cuales influyen los factores sociales y económicos que están estrechamente relacionados (determinados por los intereses sociales y posibilidades económicas de cada individuo en particular y por las condiciones económicas del estado).

Aspectos considerados para la propuesta por zonas de regulación con uso residencial

- La manzana típica de la ciudad con 83,6 m de lado, está compuesta por 10 solares (8 de 20.9m x 33.44m y 2 de 16.72m x 41.8m) en la cual las parcelas y las propias viviendas se fueron distribuyendo.
- Tipo de trama urbana en correspondencia con la ocupación actual, alturas actuales y permisibles para cada lugar en correspondencia con el ordenamiento aprobado y las características urbanísticas.
- Las crecientes necesidades de viviendas, y el escaso potencial de áreas estatales disponibles para la construcción por medios propios dentro del límite urbano.

Para las nuevas parcelas, en función de optimizar el uso del suelo estatal y materiales se ha tenido en cuenta la siguiente nota recomendatoria de la página 7 de la NC1055-2:2014 (para viviendas urbanas a construir por la vía estatal) que plantea: “El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) estará en dependencia de las regulaciones urbanas del contexto específico donde la vivienda o el edificio de viviendas se ubiquen. No obstante, por razones de economía se recomienda que la ocupación del suelo en la parcela asignada no sea inferior al 50 %, ni superior al 70 %”. En la norma no se hace referencia al CUS ya que este depende de las alturas permisibles para cada lugar que determinarán su perfil.

PROCEDIMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL COS

El establecimiento del COS no será mecánico, sino que llevará un proceso de análisis en el lugar por parte de los técnicos que siempre tendrán que medir la vivienda existente y el área total de la parcela, confrontar estos datos con el documento legal (propiedad), y calcular el COS real para luego evaluar si este se encuentra o no dentro del rango propuesto para la zona.

- En el caso de que el COS real sea superior al de la zona si se solicita una rehabilitación total o parcial de la vivienda, en el anexo de regulaciones será obligatorio notificar que la vivienda mantendrá sus dimensiones originales y coeficiente de ocupación.
- Si el COS real es menor que el propuesto para la zona, esta podrá alcanzar el coeficiente de ocupación propuesto, siendo permisible su ampliación en planta baja sobre áreas de su propiedad hasta cubrir la diferencia.
- Para parcelas privadas de 200m² o más, el área total de la vivienda no excederá los 140m² y a partir de esta área se calculará el coeficiente de ocupación con respecto al área de la parcela.
- Para los casos de compraventa o donación de azoteas con el objetivo de construir una nueva vivienda, será válido utilizarla en su totalidad ya que no se está ocupando suelo, siempre con respeto de las regulaciones que sean establecidas (Ejemplo: escaleras, vistas y luces, evacuación de las aguas pluviales, etc.), no obstante, si la azotea fuera de 200m² o más, la vivienda no podrá ser mayor de 140m².
- El CUS o coeficiente de utilización estará en dependencia del número de plantas permisible para cada zona de acuerdo con sus características y regulaciones específicas.

CONCLUSIÓN

La propuesta de coeficientes de ocupación (COS) presentada por zona de regulación:

Pretende dar solución a las demandas de la población para sus acciones constructivas sobre viviendas existentes en las zonas residenciales tradicionales, y a la vez respeta la estructura urbana y la morfología de las distintas zonas de la ciudad que definen su imagen en correspondencia con el Plan de Ordenamiento, las Regulaciones Urbanísticas y las normas establecidas.

Propone COS racionales para las nuevas viviendas a ejecutar en función de aprovechar al máximo el suelo estatal disponible, para lo cual es imprescindible crecer en altura en las zonas previstas para edificios multifamiliares por la vía estatal, lo que permitirá un adecuado aprovechamiento del suelo (CUS) y obtener mayor variabilidad volumétrica de los perfiles beneficiando así la IMAGEN DE LA CIUDAD.

BIBLIOGRAFÍA

- Guía Metodológica General. Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo. Arq. Miguel Padrón Lotti. Septiembre/2013
- Instrucción Metodológica. Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. MsC. Arq. Ibis M. Menéndez. Marzo/2013
- Anteriores estudios de Regulaciones Urbanísticas y Ordenanzas de la Ciudad de Cienfuegos (1982-1983, 1985, 1999, 2001, 2009)
- Plan General de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cienfuegos 2014-2030
- Regulaciones Urbanísticas del Vedado. 2007
- Regulaciones Urbanísticas de la Habana Vieja. 2009
- Resumen de Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico de la Habana
- Regulaciones Urbanísticas de Ciudad Camagüey. 2012
- Cartilla del Espacio Público. Planeación Distrital. Alcaldía Mayor. Bogotá DC. Sociedad Colombiana de Arquitectos. 60 Años

CONSULTAS REALIZADAS

- Departamento de atención a edificios multifamiliares de la Dirección Provincial de la Vivienda.
- Departamento de Conservación y Control de Fondo de la Dirección Provincial de la Vivienda.
- Oficina del Conservador.
- Dirección Provincial de Servicios Comunes.