INTRODUCCIÓN

Las regulaciones constituyen el instrumento para la implementación del plan y sirven para el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Estas son el conjunto de condiciones territoriales, urbanísticas y arquitectónicas amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales.

Este trabajo tiene como objetivo definir las regulaciones urbanas para el área comprendida dentro del límite urbano del asentamiento Mella, que regirán la actividad de la construcción tanto estatal como por esfuerzo propio.

La fundación de este núcleo tiene su origen en la segunda década del presente siglo con la construcción del central azucarero. El lugar escogido era conocido por Miranda, nombre que dieron al nuevo central el cual fue construido durante los años del 1915-1917 por la compañía MIRANDA SUGAR ESTATE perteneciente a la WARNER SUGER CORPORATION de capital norteamericano.

Paralelamente a la construcción del central fueron construidas las infraestructuras necesarias "Un poblado o Batey" para asentar la fuerza de trabajo necesaria para la industria.

El batey original estaba zonificado en: área para industria que incluía el central, patio ferroviario, área de vivienda dividida en dos partes, una de confortables viviendas para los jefes administrativos y otra de viviendas de madera y barracones para los obreros de inferior categoría y área de centro en la que se agrupaban las principales actividades comerciales y al que acudían en busca de servicios los habitantes del batey y de una extensa zona agrícola.

En el documento "Historia Local Mella" algunos investigadores hacen referencia sobre diversas visiones de la zona relacionadas con el surgimiento del asentamiento. Según testimonios de algunos habitantes de la localidad y la revisión de algunos documentos el barrio o batey Miranda comienza a fomentarse a partir de 1917 con la fundación del central del mismo nombre, que en sus inicios contó con tres hileras de casas para albergar los trabajadores los llamados barracones aunque no tenían muchas condiciones se diferenciaban mucho del de los haitianos.

Las viviendas comienzan a construirse con una marcada desigualdad social propia del régimen capitalista, en un país subdesarrollado.

El llamado "Barrio de los americanos"hilera de alrededor de 10 casas, muy confortables y de una belleza arquitectónica y un lujo representativo del poder, estaba a un costado del central, podría considerársele un barrio residencial, vivían los norteamericanos que representaban la compañía, a escasos metros por fuera de esta hilera estaba la casa del Administrador del central, expresión máxima del poder y la opulencia. Esta casa que por su majestuosidad de generación en generación era conocida por el pueblo como la "casona", era de madera preciosa, tenía dos pisos, rodeada de corredores, puertas y ventanas de cristal, toda forrada con tela metálica para evitar mosquitos y todo tipo de insectos, a ambos lados dos chimeneas para calefacción. Todo cercado herméticamente con cerca perles. Al fondo de la

casa unos cuartos para los domésticos, cerca de la casa había una cancha para jugar tenis, baloncesto y voleibol.

El batey formado por las casas de madera (madera y zinc) que ocupaban los obreros, los cuales son distinguidos por el puesto de trabajo que ocupaban en el central y por su posición social determinada fundamentalmente por el color de la piel y sus posibilidades económicas eran casas de familias.

Además existían los llamados barracones, eran casas largas de amplios corredores, donde los baños eran colectivos y el club de los solteros que eran casas de dos plantas con idénticas características que las anteriores. Estas eran habitadas por obreros del central y tenían prohibido terminantemente tener familias en las mismas.

Por el año 1948 se construyó el barrio de "Pueblo Nuevo", casas semicirculares hechas de zinc, las mismas fueron construidas por la compañía y también sirvieron para distinguir a algunos trabajadores.

En 1958 contaba el núcleo con una población de 3 556 habitantes y un área de 100 Ha., para una densidad bruta de 35 hab./ ha. El equipamiento fundamental era el mismo de su fundación y el estado general de las construcciones estaba entre malo y regular en casi todos los casos**.**

La vinculación del asentamiento con el exterior se posibilitaba fundamentalmente a través del ferrocarril central, al no existir carreteras en esta zona.

Con el triunfo de la revolución y posteriormente en 1960 con la nacionalización de la Industria Azucarera se comenzaron transformaciones de la estructura original del núcleo, se cambia el nombre por Mella, se demolieron algunas viviendas colectivas insalubres (barracones), se permitió la reconstrucción de otras y la construcción de un nuevo barrio en la parte norte de la industria. En la década del 60-70 el núcleo creció en viviendas considerablemente sobre todo con el relleno intersticial. A partir de 1970 se ha incrementado el número de viviendas con la construcción de un nuevo barrio para los afectados del embalse "Protesta de Baraguá**".**

El desarrollo industrial se ha incrementado con la ampliación del central, la construcción de talleres agropecuarios, una pequeña planta de hielo y una fábrica de Torula.

El equipamiento ha experimentado un notable cambio e incremento, pues se han construido un gran número de servicios, así como varias oficinas para los organismos administrativos y políticos.

La infraestructura regional también se desarrolla al construir la carretera Palma-Barajagua, que comunica al núcleo con el exterior por vía automotor. La construcción del ferrocarril rápido nacional próximo al núcleo lo favorece en su vinculación exterior por ese medio.

Actualmente el núcleo es el centro del municipio del mismo nombre perteneciente a la Provincia Santiago de Cuba y el mismo juega un papel importante en la subregión Palma-Contramaestre, siendo un subcentro de la misma.

En el taller realizado para el perfeccionamiento de las regulaciones, los criterios versaron sobre la importancia de establecer regulaciones encaminadas a lograr un ambiente urbano propicio para el desarrollo de la vida de sus habitantes, a partir del cumplimiento de normativas y reglas que rijan para el desarrollo físico espacial del núcleo urbano y que abarquen todos los aspectos precisos para lograr un paisaje armónico, coherente y saludable.

DESARROLLO
Estrategia y Plan General

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) tiene la misión de lograr un núcleo urbano coherente, armónico y funcional, donde se mejoren las condiciones ambientales, constructivas y sociales, que permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes.

En este plan se define el régimen de uso del suelo para suelos no urbanizables, urbanizados y urbanizables. Se establecieron objetivos para el desarrollo físico-espacial del asentamiento, entendidos estos como la creación de ámbitos físico-espaciales, en lo que puedan desarrollarse un modo de vida caracterizado por los valores culturales, éticos, políticos, ambientales y económicos.

Estos objetivos están encaminados a disminuir el deterioro del fondo edificado de viviendas y habilitar zonas para el nuevo desarrollo, para lo cual se platea intensificar el mantenimiento y rehabilitación del fondo de viviendas y de infraestructura técnica y los servicios, planificar las acciones de rehabilitación del fondo de forma concentrada en las zonas más afectadas para una gradual recuperación del mismo, orientar las acciones de conservación hacia aquellas edificaciones que presentan pequeños problemas para prevenir y detener el deterioro que muestran, mejorar la disponibilidad de materiales de la construcción para las acciones que se ejecuten por esfuerzo propio, motivando el crecimiento en más de un nivel ,continuar con el programa de erradicación de cuarterías priorizando las que posean peor estado técnico constructivo, mejorar la urbanización en las zonas que así lo requieran, completar y mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicio, establecer política que disminuyan la problemática focos insalubres, lograr el control de focos insalubres para no permitir su proliferación, crear las condiciones mínimas para dar habitabilidad en aquellos barrios que así lo permitan y preparar nuevas áreas para el desarrollo de viviendas dentro del límite urbano, que den respuesta a los niveles de satisfacción propuestos de acuerdo a las necesidades habitacionales y potenciales constructivos del núcleo, lograr con las nuevas edificaciones altas densidades, calidad constructivas y mejor aprovechamiento del suelo, integrar las nuevas áreas de desarrollo a las ya existentes logrando unidad urbanística, completamiento de la red vial y fomentar áreas fuera del perímetro urbano para dar respuesta a las necesidades habitacionales.

Otros de los objetivos plantea la recuperación de los niveles de servicio priorizando el completamiento y la rehabilitación de la infraestructura técnica para el aumento de la

protección higiénico – sanitaria y garantizar un suministro continuo de agua paro lo cual se propone fomentar la recogida, tratamiento y disposición final de las aguas residuales como forma efectiva para el saneamiento, y el completamiento del sistema de abasto de agua, garantizando el suministro por gravedad para las zonas residenciales.

Mejorar las condiciones ambientales generales del núcleo también es un propósito de este Plan, planteando disminuir los problemas de medio ambiente existentes en la ciudad, aumentar las áreas verdes de protección contra la contaminación atmosférica y los ruidos, atenuar la erosión en los cauces de los ríos, arroyos y margen del embalse "Protesta de Baragúa", fomentar el desarrollo del área de parques de ciudad. Con la inserción de espacios públicos en las áreas residenciales se pretende incentivar la creación de espacios públicos.

CAPÍTULO I
DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

Sección primera
Derrotero del asentamiento

Artículo 1: El derrotero del asentamiento actualizado por la DMPF en el año 2011 es como sigue:

Tomando como punto inicial del derrotero, la intersección del camino al Diez de Mella con el Ferrocarril Nacional, tomamos por este último en dirección sureste pasando por la zona industrial, Reparto Matadero y el área de desarrollo del Reparto 13 de Marzo, hasta interceptar las márgenes del embalse Protesta de Baraguá, por las que seguimos con rumbo variable en dirección noroeste, norte, sur y suroeste, hasta llegar al camino principal de Jagua, por el que seguimos rumbo sur, hasta llegar a las márgenes del embalse Protesta de Baraguá por el cual tomamos con rumbo variable este, sureste y noreste, pasando por el fondo de las viviendas de Deysi Isaac, Máximo Simón, Mernin Brunet y Juan Bautista, hasta llegar a la parcela de Gustavo Vidal, la que bordeamos en dirección sur, llegamos a la parcela de Ismenia Hechavarría, tomando por su límite norte con rumbo variable este, sur, sureste, hasta llegar a Calle 1ra por la que seguimos en dirección oeste hasta el límite de la parcela de Rubén Mancebo, seguimos con rumbo variable suroeste, sureste y sur, pasando por el fondo de varias viviendas hasta el limite de la parcela de la vivienda de Mariela Pender, girando con rumbo oeste hasta interceptar la cañada por la cual seguimos rumbo sur hasta la Calle 2da, la que tomamos rumbo este hasta las viviendas de Rodolfo Hernández y Ana E. Medina bordeándolas con rumbo variable norte, este y sur, llegando al limite norte de la parcela de Inés Sánchez, tomando por dicho limite rumbo este y luego sur hasta la Calle 3ra, por la que tomamos rumbo este pasando una calle y llegando al fondo de la parcela de Marta Cubita, girando con rumbo sur interceptamos el limite de la parcela de las viviendas de Luís Perdomo y Josefina Mustelier , las que bordeamos rumbo este y luego sur hasta llegar a Calle 5ta por donde seguimos rumbo oeste pasando por el campo de pelota hasta llegar a la vivienda de Gloria Arévalo, girando en dirección sureste pasando por la vivienda de Mayelin Salina y llegando al limite sureste de la parcela de Pedro Infante, girando rumbo oeste , pasando por el limite de la vivienda hasta la cerca de un terreno sin uso por el cual tomamos rumbo sur pasando por la parcela de Víctor y Guillermo Tamayo , la cual bordeamos y con rumbo oeste salimos a la calle principal de Jagua por la que seguimos

rumbo norte hasta el frente del la vivienda de Ángel Ramírez girando en dirección noroeste pasando por una calle y llegando a la parcela de Eddy Sánchez, bordeándola y con rumbo noreste llegamos a la antigua ovejera (instalaciones adaptadas a viviendas) la que bordeamos en dirección noroeste y noreste hasta llegar al camino viejo del Venado por el que seguimos rumbo oeste hasta el camino de Buena Vista, por el que tomamos rumbo norte hasta llegar a la parcela de la vivienda biplanta de Wilfredo Rodríguez, la que bordeamos con rumbo variable, oeste , norte y este, hasta salir nuevamente al camino por el cual seguimos rumbo norte hasta llegar al fondo de la parcela de Wilfredo Quiala, girando con rumbo variable en dirección este, noreste y sureste, pasando por el fondo de varias viviendas, entre ellas las de Ariel Mora, Graciela García, Neysa Ochoa, Alfredo Santiesteban y Salvador Cabrera, hasta topar con la cerca del terreno particular de Milvio Isaac, por la cual seguimos con rumbo variable noroeste, noreste y este hasta llegar al margen del embalse por el cual seguimos con rumbo este, hasta llegar al puente metálico del antiguo ferrocarril, por el que tomamos rumbo norte hasta llegar a la margen del embalse, donde cogemos por este con rumbo variable oeste - noroeste, hasta interceptar la cerca de la vivienda de Leonida Grillo, la cual seguimos en dirección noroeste hasta llegar a la cerca de la vivienda de Marcelino Guerra y Antonio Arévalo, la cual bordeamos con rumbo variable en dirección suroeste , oeste, norte y noreste, hasta salir al fondo de la vivienda de Adonis Santana, girando con rumbo variable con dirección noreste, norte y oeste, pasando por el fondo de varias viviendas, entre las que se encuentran las de Leodanis Santana y Rosenda Frías, hasta llegar a la vivienda de la familia Rosillo, la cual bordeamos con rumbo sur y oeste, hasta llegar al margen del embalse por el cual seguimos con rumbo variable oeste, noreste, noroeste, sur, etc., pasando por varios fondos de viviendas, entre ellas, las de Antonio Vega, Lourdes Marrero, Juana López, Gilberto Guerrero, la instalación del Grupo Batey, Arquímedes Sablón, Rosa Martínez, hasta llegar a la vivienda de Aurelio Campos, la cual bordeamos con rumbo variable noroeste y noreste, hasta llegar a la parcela de Pedro Rodríguez, la que bordeamos con rumbo variable oeste y norte, hasta llegar al limite sur de la mostera, seguimos por la mostera con rumbo variable este, norte y noroeste, pasando por el fondo de la vivienda de Lalo, hasta llegar al limite suroeste de la parcela de la vivienda de Antonio Santana, girando en dirección noreste por la cerca, hasta llegar a la calle Carril, por la cual tomamos en dirección noroeste hasta llegar al limite suroeste del cementerio el cual lo bordeamos con rumbo norte y suroeste y llegar al limite noreste del cementerio, girando en dirección norte pasando por la carretera hasta la cerca limite del organopónico del CAI, por la cual tomamos con rumbo variable por todos sus limites en dirección norte, noreste y este, hasta llegar al limite de la oficina de Pecuario, seguimos por sus limites con rumbo norte hasta llegar a la parcela de las viviendas de Casimiro y Aquilino Prieto, bordeándolas con rumbo variable oeste, norte, noroeste, norte y este, siguiendo con el mismo rumbo este, pasando por el fondo de la oficina de Pecuario, planta de hielo y planta potabilizadora en construcción y llegar al limite noreste de la vivienda de María Hawthorne , tomando por su limite con rumbo sureste a salir a la calle Mayari (Vía Mulata o terraplén Pinalito) siguiendo por esta con rumbo noreste hasta llegar al área de desarrollo del MINAZ, que esta antes de llegar a unos 20 metros de la calle A , girando en dirección noroeste pasando por Calle 1ra ,Calle 3ra y llegar a 10 metros aproximadamente del lateral de la parcela de la vivienda de Carlos Moreno Reyes, hasta llegar al fondo, giramos en dirección noreste a uno quince metros del fondo de las viviendas, entre ellas las de Leonardo Campoy y Jorge Castillo, pasando por la prolongación de Calle B y llegar al fondo de la vivienda de Noelia Hidalgo, girando con rumbo variable noroeste y noreste, pasando por el fondo de varias

viviendas, entre ellas las de Madelin Duvalon, Pablo Alba Torres y Alcibiades Portelles , hasta llegar a un arroyo por el cual seguimos rumbo noreste pasando por la calle principal del Dos, hasta llegar al camino del Diez de Mella , por el que seguimos rumbo variable noreste y sureste hasta llegar al ferrocarril rápido o punto inicial de partida.

Sección Segunda
Caracterización general del asentamiento

Artículo 2: El núcleo urbano de Mella es el asentamiento cabecera del municipio del mismo nombre, y se encuentra localizado en la parte este de la llanura del Cauto próximo a las estribaciones de la Sierra Cristal y junto a lar márgenes del embalse "Protesta de Baraguá".

El asentamiento a pesar de de estar en llanura del Cauto y su relieve ser prácticamente llano se encuentra fraccionado, marcado por varios arroyos, aunque de cauces no muy profundos y que son afluentes del embalse. Las pendientes oscilan entre el 2% y el 3 %, existiendo peligro de inundación al alcanzar el embalse el nivel de aguas máximas.

La tipología urbana predominante es la IV: Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Actualmente el núcleo de Mella cuenta con un área total de 316, 5 Ha, el cual se caracteriza por el predominio del área de viviendas generalmente uniplantas y por la existencia de un central azucarero como área de producción fundamental.

El asentamiento alcanza una población en el 2019 de 34 867 habitantes que representa el 33,27 % de la población del municipio. El fondo habitacional es de 12667 viviendas con predominio de viviendas de tipología constructiva III con paredes de mampostería y cubierta ligera.

Sección tercera
Zonas y Sectores del asentamiento

Artículo 3: El asentamiento está conformado por varias zonas:

a) Zona Residencial que se subdivide en sectores.
b) Centro de servicios
c) Grandes instalaciones de servicio.
d) Zona de producción
e) Zona de transporte.
f) Espacios Públicos y áreas Verdes.
g) Accidentes Geográficos.
h) Otros Usos.

CAPÍTULO II
CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Sección primera
Regulaciones Urbanísticas

Artículo 4: Las Regulaciones Urbanísticas son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad o poblado urbano y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

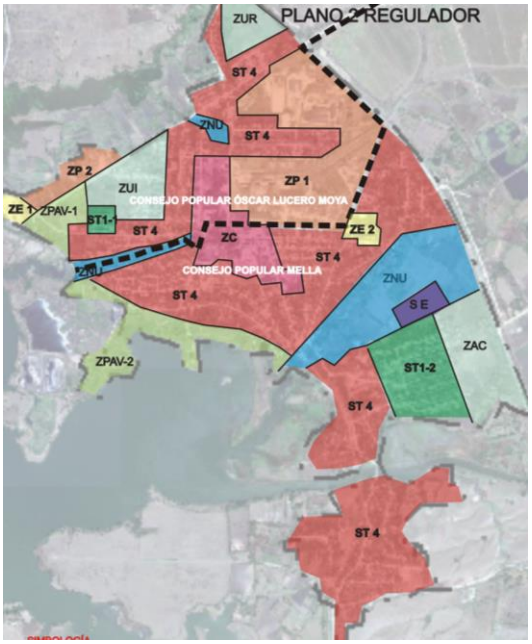
Artículo 5: Estas Regulaciones serán aprobadas por los Consejos de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose por períodos de 5 años de vigencia. Estas derogan todas las regulaciones anteriores, a partir de su aprobación.

Sección segunda
Premisas Conceptúales

Artículo 6: Estas Regulaciones están amparadas en normas, regulaciones nacionales y sectoriales, como premisas y líneas a seguir para controlar los procesos de transformación y preservación del territorio en correspondencia con el PGOU.

Artículo 7: El asentamiento queda estructurado en las siguientes zonas de regulación:

- Zona Suelo No Urbanizable (**ZNU)**
- Zona Suelo Urbanizable Uso Inmediato(**ZUI)**
- Zona Suelo Urbanizable de Reserva(**ZUR)**
- Zona Residencial(**ZR)**
  - Sector Tipológico I **(ST 1)**
  - Sector Tipológico IV **(ST 4)**
  - Sector Erradicación **(SE)**
- Zona de Producción **(ZP)**
- Zonas Especiales **(ZE)**
- Zona Parques y Áreas Verdes **(ZPAV)**
- Zona de Centro**(ZC)**
- Zona de Actualización Convenida**(ZAC)**



Sección tercera
Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 8: Las Regulaciones Generales se detallan en el capítulo 3 y serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparecen en el documento y están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Calidad del medio ambiente
- Protección y preservación patrimonial
- Estructura de la manzana
- Disposición de la edificación en la parcela
- Alineación de las edificaciones
- Tipos y elementos de fachada
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos estéticos y de estilo
- Usos de suelo
- Aspectos higiénicos ambientales.
- Demoliciones
- Intervenciones constructivas
- Carteles y señalizaciones
- Mobiliario urbano
- Servicios por cuenta propia.

Sección cuarta
Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial

Artículo 9: Las regulaciones específicas de intervención urbana para uso residencial se realizarán para cada uno de los sectores tipológicos del suelo urbano edificado de uso residencial; las que serán señaladas en los capítulos 4, 5, 6 y 7.

- Capítulo 4: Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial Sector Tipológico 1 ST1- 1 "Edificios".
- Capítulo 5: Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial Sector Tipológico 1 ST1- 2 "13 de Marzo".
- Capítulo 6: Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial Sector Tipológico 4 ST4 Mella.

- Capítulo 7: Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial Sector Tipológico Erradicación SE "El Miedo"

Sección quinta
Regulaciones especiales

Artículo 10: En las regulaciones especiales se establecerá todo lo referido a zonas especiales del asentamiento, incluyendo la definición y clasificación de cada una de ellas, que se aborda en el capítulo 8 y cada zona constituirá una sección del capítulo. Se considerarán como zonas especiales y a estos efectos se regularán:

- Zona de Centro (ZC).
- zonas Especiales (ZE):
- Zona Especial ZE1 "Cementerio"
- Zona Especial ZE2 " Politécnico"
- Espacios Públicos y Áreas Verdes (EPAV)
- Zonas de Producción (ZP):
  - Zona de Producción ZP1 "Central"
  - Zona de Producción ZP2 " Fábrica de Hielo"
- Zonas No Urbanizables ZNU.
- Zona Urbanizable Uso Inmediato ZUI "La Palma"
- Zona Urbanizable de Reserva ZUR "Ampliación 13 de Marzo"
- Zona de Actuación Convenida ZAC "Ampliación 26 de Julio"
- Infraestructura técnica.
  - Sobre abasto de agua y solución de residuales
  - Sobre la evacuación de residuales líquidos y su disposición y tratamiento final
  - Sobre la evacuación de desechos sólidos y su disposición y tratamiento final
  - Sobre redes eléctricas
  - Sobre comunicaciones
- Vías públicas.

Sección sexta
Procedimientos

Artículo 11: En el capítulo 8 quedarán establecidos los procedimientos respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo. Se establecen además un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico.
Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate.

Sección séptima
Tablas y normas gráficas.

Artículo 12: La documentación contenida en el capítulo 9 ilustrará con planos, fotos, gráficos, tablas y esquemas, lo tratado en los capítulos anteriores.

Sección octava
Glosario de términos.

Artículo 13: En el capítulo 10 se exponen el glosario de los términos más utilizados en este documento.

Sección novena
Anexos

Artículo 14: Se anexaran

- Listado de obras de conservación que no requieren autorización ni licencia de obra.
- Edificaciones de valor, según grados de protección.

CAPÍTULO III
REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA

Sección primera
Calidad del medio ambiente

Artículo 15: Será necesario el logro de la responsabilidad ambiental, a través del empeño ciudadano en velar que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 16: En toda acción debe primar la equidad social. El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma

Artículo 17: Promover el paisaje de verde urbano. Para ello se incentivara el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento. El cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.

Artículo 18: La colección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reducirán la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su manutención.

Artículo 19: Aprovechar los recursos locales y el reciclaje. En la construcción se fomentará el uso de materiales locales para disminuir los costos asociados con el transporte.

Artículo 20: Delimitar las zonas de protección de las fuentes de abasto de aguas terrestres, obras o instalaciones hidráulicas y cauces naturales o artificiales, con la finalidad de evitar los peligros de contaminación, asolvamiento u otras formas de contaminación. Conforme se define en el artículo 96 de la Ley de Medio Ambiente.

Artículo 21: Incentivar el uso del transporte público, de coches y de bicicletas para disminuir el impacto nocivo de combustibles sobre el medio ambiente.

Artículo 22: El urbanismo y la arquitectura actual deben contribuir a la prevención del delito mediante un diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos. Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
c) Adecuada iluminación.
d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Artículo 23: Lograr el diseño de edificaciones sustentables a través del uso de:

a) Elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
b) Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
c) Proporcionar e incentivar métodos alternativos para generar energía, para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.
d) El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.
e) Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en su parte trasera para el cultivo a pequeña escala (horticultura). Estos deberán tener una buena apariencia y

mantenimiento. Si es dedicado a la cría de pollos y pavos (avicultura), el espacio tiene que ser cerrado con jaulas de malla eslabonada o similar. Para la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a la escala apropiada y en las zonas reguladas al efecto.

Sobre los espacios públicos y áreas verdes

Artículo 24: Es obligatorio, en toda urbanización, la presencia de áreas verdes y espacios públicos tales como áreas de juegos infantiles, recreativas, deportivas, parques, plazoletas, áreas exteriores de edificios y de servicios sociales, su conservación e incremento hasta llegar a los indicadores óptimos por habitante**.**

Artículo 25: Es obligatoria la presencia de jardines en las nuevas urbanizaciones, así como el mantenimiento de los existentes, ya sea en las áreas exteriores al frente de los edificios multifamiliares como en las viviendas unifamiliares.

Artículo 26: Es obligatorio la conservación y la presencia de nuevos espacios abiertos que rodean los edificios multifamiliares que no aparecen recogidos en los artículos anteriores.

Artículo 27: No se permite ninguna construcción en las áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a los edificios multifamiliares como son: cisterna, casetas para pozos, equipos de bombeos, fosas sépticas, etc. y para la satisfacción de los servicios inherentes a los parques de ciudad, jardines botánicos, zoológicos, etc.

De las precauciones y disposiciones contra incendios

Articulo 28: Las chimeneas correspondientes a cualquier máquina o equipo productor que lo requiera, por la clase de combustible que utilicen, se colocarán en el interior de los edificios, subiendo en posición vertical, hasta ganar una altura superior al techo de la última planta, de modo que no arrojen los humos a la calle, con incomodidad de los vecinos o contra el buen aspecto público.

Artículo 29: Para establecer cualquier industria o comercio que requiera el uso de combustible o vapor, es indispensable el permiso de la autoridad municipal, cuya autorización no será concedida sin oír a los vecinos colindantes, a quienes se dará aviso en consulta pública, para que en el término de 15 días presenten sus reclamaciones. Este procedimiento será aplicado, aunque la actividad industrial de que se trate no sea considerada como insalubre, incómoda o peligrosa.

Artículo 30: No podrá establecerse fábrica de aguardiente o cualquier derivado del alcohol, a menos de 160.00m de distancia de toda casa habitada, dentro del asentamiento.

Artículo 31: La cantidad de aguardiente en depósito en las mismas fábricas, o en los almacenes de expendio situados a menor distancia de la marcada en el artículo (160.00m de cualquier casa habitada), no excederá de dos pipas si pasa de 25º, y de tres, cuando fuera de 25º o menos.

Artículo 32: Queda prohibido establecer a menor distancia de 200.00m, de toda casa del asentamiento, fábrica, talleres y depósitos de considerable cantidad de pólvora, fuegos artificiales, fulminantes, fósforo y demás artículos susceptibles de explosión o inflamación. Fuera de esa distancia podrán permitirse establecimientos de esas fábricas, siempre que se sitúen en local aislado.

Artículo 33: Del mismo modo se prohíbe construir dentro de dicho perímetro almacenes o depósitos de paja, heno, algodón, madera, carbón, leña, alquitrán, pez, resinas, gomas y otras cualesquiera materiales combustibles. Respecto a los diversos comercios al detalle de estas materias, pueden permitirse en cualquier sitio del asentamiento, fijando la entidad competente en cada caso, la cantidad máxima de dichos artículos que sea lícito tener en ellos.

Artículo 34: Tampoco podrá establecerse en ningún punto del asentamiento fábrica alguna de cerveza, velas de sebo, jabón, curtidos, blanqueos, productos químicos u otros análogos, a no ser con permiso de la entidad competente, quien se asesorará con los organismos correspondientes. Para concederlos tendrá en cuenta las circunstancias de la situación y distancia de los edificios contiguos o cercanos, desarrollo que esté llamada a tener la ciudad, carácter de las emanaciones que pueda producir la industria o fabricación y los demás requisitos que puedan exigirse teniendo en cuenta la salud pública.

Artículo 35: A los establecimientos de que se habla en el artículo anterior, les serán aplicables por lo que se hace al depósito de combustible, a los hornos cualesquiera que sea su tamaño, altura y forma de la construcción de las chimeneas, las disposiciones prescritas para fábricas de todas clases y hornos de cocer pan, en cuanto lo permita o indique la analogía.

Artículo 36 : Todo permiso que se conceda para la instalación o traslación de cualquiera de dichos establecimientos, llevará siempre expresa la obligación de trasladarlo sin indemnización de ninguna clase, a otro lugar con las circunstancias requeridas, bien por extenderse el área habitada de la ciudad hacia la dirección en que se halle situado, o por razones de seguridad y salubridad pública, comodidad de los vecinos o por otras razones convenientemente justificadas, por las que fuere necesaria la traslación, a juicio de la entidad competente en materia de ordenamiento territorial y urbanismo, la DMPF.

Sección segunda
Protección y preservación patrimonial.

Artículo 37: En los sitios y monumentos declarados Monumento Local para efectuar cualquier acción constructiva antes de concederle la licencia o permiso pertinente por la autoridad facultada, tiene que ser consultada y contar con la aprobación de la Delegación Municipal y la Comisión Provincial de Monumento. Una vez obtenida esta aprobación la DMPF o UMIV emitirá el documento que proceda para la ejecución de la inversión.

Artículo 38: Las personas naturales y jurídicas residentes en estas áreas y su entorno de influencia están obligados a cumplir estas regulaciones para la realización de todo tipo de actividad constructiva.

Artículo 39: No se permitirá la construcción de industrias, comercios, oficinas y servicios en los Monumentos Locales que tiendan al detrimento de éstos o cambien la imagen arquitectónica, urbanística, histórica o cultural de los mismos.

Artículo 40: Toda persona natural o jurídica que por cualquier motivo maltrate, dañe, o destruya un sitio Monumento Local, al momento de efectuar en él una acción constructiva previamente autorizada por la autoridad competente, tiene la obligación de restaurarlo a su costo en la forma original del mismo, con independencia de la responsabilidad penal administrativa que ese acto entrañe de acuerdo a la legislación vigente al efecto.

Artículo 41: Las Regulaciones de protección y preservación se supeditarán a las existentes en cada declaratoria, según la Resolución no. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, cuyo objetivo es proteger y conservar estos sitios, inmuebles y conjuntos urbanos declarados:

a) Las edificaciones de Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento.
b) Se permiten en las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección II modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Provincial de monumentos.
c) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I y II. Tales usos podrán admitirse sólo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
d) La funciones administrativas, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.

Artículo 42: Se respetarán además las disposiciones de protección patrimonial para aquellas edificaciones y sitios, así como el patrimonio intangible, que a pesar de no poseer alguna de las categorías de protección: Mundial, Nacional o Local, sean inventariadas por las DMPF de conjunto con las Delegaciones Municipales de Monumento, dado el valor y el significado que poseen para el territorio en cuestión.

Sección tercera
Estructura de la manzana

Artículo 43: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona o sector tipológico, delimitado previamente en el Plan de Ordenamiento Urbano.

Artículo 44: Se respetará, como máxima y mínima, la ocupación de manzana y parcela predominante en cada una de estas zonas o sectores tipológicos, la que oscilará entre un

máximo de 85% (para zonas centrales) y un mínimo de 15% (para zonas urbano rurales), siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

.**Artículo 45:** Para las nuevas urbanizaciones la estructura urbana será concebida para permitir el crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y productivos.

Artículo 46: Para estos casos se utilizarán tipologías de manzanas cuyas dimensiones estén entre los 80 y 200m y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

Sección cuarta
Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 47: Para un mejor aprovechamiento del suelo las parcelas se diseñarán con proporciones rectangulares (desde 1:1,5 hasta 1:4), estableciéndose tres clasificaciones:

a) Lotes pequeños: áreas entre 80 y 150m2
b) Lotes medianos: áreas entre 150 y 200m2
c) Lotes grandes: áreas entre 200 y 400m2

Artículo 48: La superficie descubierta incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación predominante y se considerará lo siguiente:

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

Artículo 49: La superficie ocupada por la construcción en una parcela destinada para vivienda, será como máximo de un 67%, y la superficie descubierta de un 33% incluyendo el jardín frontal, los pasillos laterales y el patio.

Sección quinta
Alineación de las edificaciones.

Artículo 50: La Dirección Municipal de la Vivienda (DMV) es la autoridad competente para la ejecución de los proyectos urbanísticos referidos al hábitat. Por lo tanto, será la encargada de alinear las edificaciones que vayan a ejecutarse, de acuerdo al Plan confeccionado y aprobado por la DMPF o DPPF. Corresponde a la DMPF la alineación de todo proyecto que corresponda al resto de las funciones.

Artículo 51: Las construcciones que se ejecuten se ajustarán a los Planes de Ordenamiento en su escala general, parcial o de detalle, definitivamente aprobados por los Gobiernos de las localidades.

Artículo 52: Mientras no existan nuevos planos parcelarios de la ciudad o asentamiento, se sujetaran las construcciones a los planos existentes aprobados que no deben sufrir alteración. Donde no los haya, se tomará la mejor alineación que permitan las actuales líneas de calles, tomando como punto de partida la más ancha, evitando rompimiento y procurando su continuidad y amplitud en correspondencia con las necesidades del tránsito, la ventilación de las edificaciones y el buen aspecto de la vía pública.

Artículo 53: Los planos de alineaciones ya aprobados y los que lo sean en el futuro, se conservarán en la DMPF para que puedan ser examinados por todos los interesados, permitiendo tomar los datos que estimen conveniente sobre extensión de parcelas, alineación y magnitud de fachadas, con el debido cuidado para evitar su deterioro.

Artículo 54: Una vez aprobado el proyecto de alineación de una calle o plaza, todas sus edificaciones quedan obligadas a ir entrando en la línea de aquella, según sean las edificaciones demolidas o reedificadas.

Artículo 55: En el caso de que el propietario del terreno alineado para una vivienda viole los límites establecidos, la DMV decidirá si le otorga el terreno adicional mediante el cobro del derecho perpetuo de superficie previa consulta con la DMPF, en dependencia si existe o no interés estatal sobre el mismo y si este no rompe con la alineación frontal. De lo contrario se le aplicará lo legislado en el artículo siguiente.

Artículo 56: Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga voluntariamente la demolición de la edificación, por habérsele obligado a ello a causa del mal estado de la misma o por violación de la Licencia de Construcción, no tendrá derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

Sobre los pasillos laterales y de fondo

Artículo 57: Se denomina pasillo lateral y de fondo a los espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.

Artículo 58: Se denomina pasillo lateral al área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 0,75 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

Artículo 59: Se denomina pasillo de fondo a la superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 0,75m de ancho mínimo.

Artículo 60: La dimensión de pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 61: De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de uso residencial, así como tampoco haya título de propiedad y otros documentos legales que demuestren la dimensión de terreno que corresponde a cada edificación, será competencia de la DMV, definir dichos límites de propiedad. De ser otro uso el que poseen las edificaciones, será competencia de la DMPF definir los límites de propiedad.

Artículo 62: La obligación o no de dejar pasillos laterales y de fondo está condicionada por la zona en que se encuentre ubicada la edificación, así tenemos:

1-En la zona "A" (15% de superficie descubierta, predominio de la medianería)

a) En edificaciones que tengan altura entre una y cinco plantas, no es necesario dejar pasillos laterales y de fondo, libres, pudiéndose techar toda el área correspondiente hasta el límite de propiedad.
b) En edificaciones de más de cinco plantas y hasta diez, cuando la altura no exceda de 35.00 m, se tendrán que dejar pasillos libres laterales y de fondo de 2000 mm (2.00 m) de ancho como mínimo.
c) Los pasillos no podrán expresarse al exterior, debiéndose mantener con el diseño de las fachadas, la continuidad y unidad de las mismas.

2- En la zona "B" (33% de superficie descubierta como mínimo):

a) Pasillos laterales y de fondo de 750mm (0.75m) de ancho libre como mínimo, en caso de que sólo sean pasillos. Las edificaciones de una y dos plantas deberán tener pasillos sanitarios. Si fueran pasillos de tránsito (paso de servidumbre) esta dimensión podrá ser inferior a 1000 mm (1.00m).
b) En edificaciones de más de dos plantas y hasta cinco, o en alturas que no sobrepasen los 15.00 m, los pasillos laterales y de fondo tendrán como mínimo 1000mm (1.00m) de ancho, ya sean sanitarios o de tránsito.

Artículo 63: Para todos los casos, no se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos, como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas. Para poder ubicar estos elementos, deberán cumplirse las siguientes condicionales:

a) Que la dimensión del pasillo lateral o de fondo sea tal, que una vez colocado un elemento o construido en el, quede expedita desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo, igual al establecido para cada caso.
b) Que no se produzca con esto, afectaciones al ornato o a los colindantes.

Artículo 64: En los pasillos laterales y de fondo:

a) Cuando sean de tierra y sobrepasen las dimensiones mínimas establecidas será obligatorio el uso de vegetación, siempre que cumpla la NC vigente.
b) Cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua corra libremente por el mismo sino soterradamente, debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén. La superficie pavimentada no sobrepasará el 50% del total.
c) Ya sean sanitarios, de acceso o pasos de servidumbre se ubicarán soterradamente las instalaciones de las edificaciones tanto hidráulicas como sanitarias y pluviales, lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en los mismos.
d) No se podrá acopiar en ellos materiales, equipos o cualquier objeto que impidan el libre tránsito o que reduzcan la calidad del medio ambiente.

Artículo 65: Cuando se utilicen los pasillos laterales y de fondo para colocar falsa obra con vista a reparar la edificación deberá comunicarse como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio colindante u otros del propio inmueble y cualquier daño que se produzca a la edificación o solar yermo colindante, deberá ser solucionado en el menor tiempo posible y de acuerdo con el afectado.

Artículo 66: Los pasillos laterales y de fondo son componentes, de conjunto con los patios y jardines, del área descubierta correspondiente a la edificación con respecto a la parcela, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones y ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerida para cada zona.

Sobre los retranqueos

Artículo 67: Retranqueo no es más que el retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida. El retranqueo será acorde con lo regulado en cada caso y en dependencia de la zona, ya fuere respecto al uso combinado de basamentos y torres, a la separación entre edificaciones, al cumplimiento de lo establecido para las alineaciones y también para los porcientos de superficie descubierta y de utilización del suelo o edificabilidad, en dependencia de los aspectos morfológicos correspondientes y por añadidura en el emplazamiento inmobiliario según la tipología arquitectónica o urbanística de que se trate.

Sección sexta
Tipos y elementos de fachada.

Sobre los jardines y portales

Artículo 68: Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas y sectores donde este predomine, con una profundidad medida desde la primer línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 69: Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del jardín frontal, esta franja libre se atendrá a las siguientes determinaciones:

a) Se admite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros.
b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar hasta un máximo del 40% de los mismos, siempre previa autorización con permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán alcanzar como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
d) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal, excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1, 20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Artículo 70: Es permitido que el área de jardín pueda ser aprovechada para sótanos, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera; pues si es basamento no es permitido. El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a este fin, dentro de características apropiadas y de acuerdo con lo regulado.

Artículo 71: El portal se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiéndola cubrir en toda su longitud, en dependencia de la tipología predominante, lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal.

Artículo 72: Será obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas y sectores tipológicos. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada,

con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

Artículo 73: Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atendrá a las siguientes prescripciones:

a) Se admite el portal de uso o tránsito público, siempre que se cumpla lo anteriormente dispuesto para portales y sea predominante esta tipología en la zona a regular.
b) Se admite el portal elevado hasta 1,20 metros, siempre que se cumplan el resto de las disposiciones sobre acciones constructivas en portales.
c) Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.
d) Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
e) Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado.
f) Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
g) Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo cuando se encuentren en una calle de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
h) Los cierres de los vanos de portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 9, 00 metros de altura máxima. En caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya existiera, deberá mantenerse, siempre que cumpla lo dispuesto.
i) Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

Artículo 74: Donde exista condicional de jardín, los portales podrán ser cerrados para su aprovechamiento, fuera de su finalidad, tanto en el orden residencial como comercial ajustándose a la siguiente disposición: la superficie de los huecos en las paredes frontales y transversales no serán menores del 50% del total del paramento del muro en que se encuentre. En estos portales se podrán construir escaleras de subida a plantas altas de tipo estructural decorativo.

Sobre los cercados

Artículo 75: Las cercas urbanas son elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen grandemente en la imagen del poblado o la ciudad. Estas pueden

ser transparentes, opacas o mixtas; permanentes o temporales; y de materiales diversos tales como: metal, ladrillos, hormigón, piedra, madera, y otros, pero siempre sin demeritar el entorno urbano por lo que su diseño tiene que respetar lo que esté reglamentado al respecto para cada zona.

Artículo 76: Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hará el promovente respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

Artículo 77: El cercado delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base será un murete corrido de 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,20m, en dependencia de la zona en que se encuentre, asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,00m.

Artículo 78: En el caso de uso obligatorio, el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquina por ambas calles, tendrá una altura máxima de 1,00 metros. Dicho cercado lateral a partir de esa segunda línea de fachada, así como el de fondo, podrá alcanzar hasta 2,00 metros como máximo. En ambos casos se medirá dicha altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo del predio o parcela en que se coloque el cercado. Adicionalmente se dispone lo siguiente:

a) Para la construcción de los cercados señalados en los artículos anteriores, podrán ser utilizados materiales como verjas de hierro y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,60 metros de altura máxima.
b) Los cercados dejarán transparente como mínimo un 67% de su longitud total. Se exceptúan los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada, para los cuales podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión de altura.
c) Se permite el uso de mallas eslabonadas, siempre que sean característica de la zona a regular.
d) Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.
e) Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios y entre éstos no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.
f) Se admitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de verjas y herrajes, la zona y las funciones de que se trate en cada caso, si estas contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.

Artículo 79: En zonas del 15% de superficie descubierta como mínimo, todo propietario puede cercar su posesión con verjas, si encierra jardín, patio o parque y debe cercarlo convenientemente con muros ciegos, si la destina a algunos de los otros usos, que no sea

vivienda, permitidos dentro de la ciudad. En uno u otro caso, estará obligado a levantar las que sean medianeras, edificaciones contiguas, y las de fachadas hasta la altura del primer piso, ajustándose en todo lo demás a las reglas generales establecidas siguientes:

1- En los solares en que no se edifique y que se destine a jardines, patios u otros usos, las cercas y en general todo cierre que se establezca hacia el frente de la calle, se colocará dejando expedito el espacio correspondiente a portal, si esa condicional es exigida en la vía que de a su frente.

2- Cuando se empleen verjas, estas se colocarán sobre un murete sin basamento, cuya altura debe variar entre 150mm (0.15m) como mínimo y 600mm (0.60m) como máximo. Si por la longitud de la verja se requiera construir pilastras intermedias, estas tendrán un ancho máximo de 250 mm (0.25 m), respetando su cara exterior la alineación de la primera línea de fachada. Si no se requiere este elemento intermedio la cara exterior del murete será la que respetará la alineación de la primera línea de fachada. La verja se colocará por el eje de las pilastras.

Artículo 80: Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima de 2000 mm (2,10m) se tomará a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 81: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la autoridad facultada, para analizar si procede su construcción.

Artículo 82: Se prohíbe la construcción de cercas, que limiten con la vía pública, hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos. En casos excepcionales y debidamente argumentado, solo se permitirán estos materiales cuando se coloquen a una altura superior de 2100 mm (2.10 m) en una franja no mayor de 300mm (0.30m), de gran transparencia, y manteniendo en el mismo plano de la altura de 2100 mm (2.10 m), o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 83: Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protegerlas del resto del entorno, estas deberán diseñarse con materiales prefabricados y que sean desmontables. Para su colocación deberá dañarse al mínimo donde se coloquen y una vez retirada se repararan los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados. Su altura respetará todo lo anteriormente regulado.

Artículo 84: Los setos vivos son un tipo de cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar (vivos):

1. Este tipo de cercado podrá sembrarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello deberán reunir las condiciones siguientes:

a) Ser un solo tipo de arbustiva, que garantice una masa continua y tupida de vegetación.

b) Su ancho no excederá de 800mm (0.80m), determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
c) La altura máxima será de 1200 mm (1.20m) aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.
d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 100mm (0.10m) por debajo del nivel de la acera.

2-Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deberán ser reparadas. No obstante, si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo.

Artículo 85: En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales podrán enmascararse con un seto vivo que tendrá las mismas características anteriores, excepto la altura que podrá ser de 1800mm (1.80m) como máximo. Estos setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.

Artículo 86: El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincidirá con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:

a) Su altura no deberá exceder de 2000 mm (2.00 m), excepto aquellas cercas de características especiales.
b) Deberán tener transparencia, siendo fundamentalmente de malla eslabonada.
c) En los casos que exista pretil, la cerca se colocará sobre el mismo.

Artículo 87: Los guardavecinos son un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores, los cuales deben de cumplir las regulaciones siguientes:

a) Se permite su colocación en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
b) Se situará siempre sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.
c) Podrán colocarse a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin sobrepasar el del nivel del techo del área a resguardar.

Sobre la altura de las construcciones
Reglas sobre edificaciones

Artículo 88: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de las mismas, de manera que:

a) Hasta las cinco plantas no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30,00 metros, en pantalla.

b) A partir de la sexta planta cuando la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, ya fueren individuales o formando una composición de conjunto.

Artículo 89: Las alturas quedan sujetas además a:

a) En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 metros superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.
b) Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 90: Se establecen como no comprendidos en las alturas de las edificaciones los basamentos, que no podrán exceder en su altura la de 1.20m sobre el nivel de la acera en el frente.

Artículo 91: Por razones de seguridad, salubridad y ornato, la altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, se ajustarán a lo que ya existe y predomina en su entorno. Para aquellas que se reconstruyan, para las nuevas edificaciones en nuevos asentamientos o desarrollos se proyectará en base a lo siguiente:

a) Áreas centrales: Dar tratamiento de fachada diferente a la parte interior, cuerpo y parte superior de las edificaciones. En vías arteriales, el puntal del primer nivel debe ser diferenciado del resto, con una altura mínima de 2.40 metros.
b) Resto de las áreas: Dar tratamiento de fachada diferente a la parte interior, cuerpo y parte superior de las edificaciones.

Artículo 92: Para que un entrepiso sea autorizado deberá ser proyectado de materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de 3 horas, con un puntal mínimo de 2,40m, no provocar afectaciones a la fachada exterior y evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

Artículo 93: Los pisos que se adicionen en edificios de viviendas ya construidos deben respetar lo dispuesto en la Ley General de la Vivienda en cuanto a conformidad de todos los ocupantes. En cualquier caso deberá contar con la aprobación de la DMPF o DPPF, cuidando de guardar las proporciones arquitectónicas y utilizar materiales similares a la construcción existente.

Artículo 94: Del mismo modo los ocupantes están obligados a sujetarse a las reglas generales que se les indiquen para la altura, construcción y decoración exterior de las edificaciones que forman parte de un proyecto aprobado para el embellecimiento de una calle o plaza que el Gobierno haya determinado rectificar o ensanchar.

Artículo 95: Las edificaciones que hagan esquina a dos o más calles de diferentes categorías, podrán tomar en la totalidad de sus dos líneas de fachada la altura y pisos mayores existentes en la calle más ancha.

Artículo 96: Cuando una edificación tenga fachada a dos calles de diferentes categorías, sin ser esquina, se le podrá dar la altura mayor existente en la calle de más categoría.

Artículo 97: Cuando el tramo de calle en que está situada una edificación tenga una sección variable, la altura que deberá darse a la misma será la máxima correspondiente al ancho de la calle por su sección más estrecha.

Artículo 98: Si una edificación tuviese dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, que diesen a las calles en declive, la altura que deberá darse corresponderá a la máxima de la calle de mayores restricciones.

Artículo 99: Todas estas reglas se aplicarán a las edificaciones que se construyan nuevas en la trama existente y a las antiguas que se reconstruyan, atendiendo siempre al estado futuro de las calles como consecuencia de alineaciones aprobadas o por aprobar y no al que en la actualidad presentan.

Artículo 100: Por razones de salubridad, confort, uso racional del espacio y de los recursos materiales y financieros, así como para lograr la privacidad, las viviendas que se construyan, tanto por esfuerzos propios como por el Estado, tendrán un mínimo de 10 m^2 de superficie techada y un máximo de hasta 20 m^2 por persona atendiendo a las regulaciones aprobadas por el MICONS. Ya sean estas viviendas aisladas o de apartamentos construidos en edificios multifamiliares. Para realizar construcciones de viviendas que sus espacios de superficie techada sea inferior o superior a lo aquí regulado se requiere de un permiso especial de la Dirección Provincial de la Vivienda.

Edificios multifamiliares

Artículo 101: Se entiende por edificio multifamiliar toda edificación de varios pisos en que existan viviendas independientes, que ocupa cada una de ellas todo o parte de un piso, o la que contando con un solo piso con varias viviendas, estas tengan elementos comunes de servicios.

Artículo 102: Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura del edificio así como construir cualquier saliente a partir de los mismos.

Artículo 103: Se prohíbe la división y unificación de apartamentos.

Artículo 104: Se autoriza el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cubra el vano de toda su área, el diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación y la función del local en cuestión.

Artículo 105: Se autoriza el cierre de balcones y patios, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

a) El diseño de cierres deberá ser el mismo para cada apartamento, a fin de lograr una unidad de diseño, pudiendo estudiarse diferentes soluciones para cada una de las edificaciones.
b) Los antepechos con muros macizos, se cerrarán a partir del borde superior del mismo hasta el techo de la edificación. Si el antepecho lo constituye una reja o baranda, se cerrará de piso a techo, eliminándose totalmente la baranda.

Artículo 106: Se autoriza el cierre de las áreas yermas del fondo de los edificios para su mejor uso, conservación y seguridad, siempre que este cumpla con los requisitos siguientes:

a) Las áreas deberán tener una función definida y un uso colectivo.
b) Se deberá garantizar el acceso a las redes técnicas, cisternas o tanques sépticos que se encuentren localizados en dichas áreas.
c) El cercado podrá tener una altura máxima de hasta 2.10 metros, tanto en el fondo como en los laterales, pudiendo emplearse para los mismos materiales tales como: mallas eslabonadas, rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos y combinaciones de estos con muretes de ladrillos, bloques u hormigón, con una altura mínima de 0.60 metros.
d) De emplearse setos vivos para el cercado de estas áreas, estos deberán ser de un solo tipo de arbustiva que garantice una masa tupida y continua, con un ancho no mayor de 0.80 metros.

Artículo 107: Se autoriza el cierre de las áreas de jardín en el frente de los edificios, siempre que los mismos cumplan los requisitos siguientes:

a) Los elementos de cierre deberán tener la misma solución de diseño en cada edificación.
b) El cercado deberá tener una altura máxima de 1.20 metros tanto en el frente como en los laterales, pudiendo emplearse para los mismos materiales similares a los del cercado de patios. En estos casos la altura del murete no excederá de 0.60 metros.
c) El acceso a las cajas de escaleras no podrá ser cercado.

Artículo 108: Se permite la construcción en la azotea de las edificaciones de instalaciones ligeras para la crianza de palomas, siempre que estas reúnan las condiciones estéticas e higiénicas requeridas.

Artículo 109: No se permite la construcción de garajes individuales en las áreas tributarias de los edificios. La construcción de garajes será de forma colectiva, respondiendo a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

Artículo 110: No se permite la construcción de cochiqueras en las áreas tributarias de los edificios. La construcción de estas deberá desarrollarse de forma colectiva y en el área definida por la DMPF y aprobada por la Dirección Municipal de Higiene.

Artículo 111: Todas estas acciones permitidas descritas anteriormente, referidas a edificios multifamiliares, deberán ser aprobadas por las Unidades Municipales Inversionista de la Vivienda y por la Administración de Edificios de las Direcciones Municipales de la Vivienda.

Artículo 112: Los parqueos y áreas de estacionamiento deberán realizarse en el área tributaria de los edificios, los que tendrán que ser estudiados para incorporarlos en la concepción del sector nunca podrá ser contiguo al edificio.

Artículo 113: Las áreas verdes no podrán tener otro uso.

Artículo 114: Se permite el cambio de carpintería de madera por aluminio, pudiendo combinarse con cristalería, debiendo en todos los casos cubrir todo el vano.

Artículo 115: Se prohíben las construcciones en las azoteas de los edificios multifamiliares, tanto por organismos estatales como por particulares.

Artículo 116: No se permite la construcción de garajes individuales en las áreas tributarias de los edificios. La construcción de garajes será de forma colectiva, respondiendo a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

Artículo 117: No se permite la construcción de cochiqueras en las áreas tributarias de los edificios. La construcción de estas deberá desarrollarse de forma colectiva y en el área definida por la DMPF y aprobada por la Dirección Municipal de Higiene.

Balcones y terrazas

Artículo 118: El uso de balcones y terrazas caracterizará funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, permitiéndose sólo sobrevolar hasta 1/3 sobre la franja de jardín. Los extremos laterales de los balcones a su vez se encontrarán al menos a una distancia de 1,00 metros del lindero de separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este. Se atendrán además a las siguientes determinaciones:

a) Se autoriza el cierre de balcones y terrazas techados, siempre que ello no afecte significativamente la estética del edificio y se realice con elementos transparentes o translúcidos y que estén acordes con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar; sólo cuando posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras, a partir del borde superior del mismo y hasta el techo. Los balcones cuyo antepecho lo constituya una reja o baranda, podrán cerrarse de piso a techo por detrás de dicha baranda.
b) En las edificaciones multifamiliares y desarrolladas en altura, el diseño del cierre de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento, a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

Sobre los pasajes, marquesinas y toldos

Artículo 119: Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos. En el primer caso, para ser consideradas como tales han de tener más de 0,70metros en su voladizo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos. La altura sobre nivel de piso en todos los casos no será menor de 2,50metros. Se cumplirán asimismo las siguientes disposiciones, que incluyen a los toldos:

a) Cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín, pudiendo llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2,00 metros, teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 0,15metros.
b) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido en 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la misma.
c) Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será también de 2,50metros.
d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán hacia el interior de la edificación en que se coloquen, y sobre una altura de 2,00m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes

Sobre las servidumbres de vistas y luces

Artículo 120: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,20m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,85 m.

Artículo 121: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 122: Las vistas rectas son de dos clases:
De simple vista: se extiende solo a la distancia de 2,20m a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho de conservarlas.
De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre, solo se adquiere por título, pero a fin de evitar cuestiones, debe expresarse esta última circunstancia en los convenios para aperturas de vistas.

Artículo 123: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese

ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces**.**

Artículo 124: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.00m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 125: Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40m.

Artículo 126: La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 127: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.85m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 128: No es permitida la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcón, terraza, graderías o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 129: No pueden practicarse en una pared medianera rompimientos de luces, sin consentimiento del propietario vecino, o haber adquirido esta facultad con título. Se exceptúan, no obstante, las que se toleran por costumbre admitida, o sea dos de 0,30 x 0,30 m en cada habitación a la altura de las vigas horizontales, según lo establecido en el artículo.

Artículo 130: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.

Sobre las medianeras

Artículo 131: Por pared medianera o medianería se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.

Artículo 132: Se mantendrá o no la medianería en dependencia de lo predominante en cada zona, sector o área.

Sección séptima
Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 133: No se establecen limitaciones en cuanto a materiales a emplear en la construcción de las viviendas, siempre que se construya con la calidad requerida y estos no constituyan materiales de desecho o de poca durabilidad tales como cartón, latas, madera de cajas y otros similares, salvo en algunos sectores donde se especifique la tipología constructiva a emplear.

Artículo 134: El empleo de la madera aserrada en paredes será autorizado solo cuando la localización de la vivienda se produzca en un contexto donde predominen las construcciones con este tipo de material.

Artículo 135: Queda prohibido en nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta.

Artículo 136: Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la vivienda.

Artículo 137: Las escaleras de acceso principal a construir tanto en interiores como en exteriores deberán tener un ancho mínimo de 0.90m, debiendo estar protegidas con barandas con una altura mínima de 0.90m medida a partir del borde anterior de la huella. Dicha baranda deberá mantener su continuidad desde el arranque hasta el desembarco.

Artículo 138: Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras podrán ser hormigón, piedra, metal o combinación de estos. El uso de la madera será permitido solo para interiores y excepcionalmente en exteriores dependiendo el tipo de material y tratamiento que se le de a la misma.

Artículo 139: No se permite la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 140: La construcción de escaleras en áreas de jardín, solo será permitida en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 141: Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

Artículo 142: Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 143: En los casos que existan medio portal saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 144: Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Sección octava
Aspectos estéticos y de estilo

Artículo 145: Los propietarios o administradores de organismos en aquellos edificios, que aún encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la DMPF, y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas

Artículo 146: En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 147: En las vías principales y zonas de valor, que así determine el Plan de Ordenamiento Urbano, la pintura de las edificaciones estará supeditada a un estudio de color realizado por la DMPF y será necesario recibir de esta entidad una autorización para su implementación.

Artículo 148: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad de la DMPF, paralizar la obra, hasta que este obtenga permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

Artículo 149: Se autoriza al cierre de balcones y terrazas techadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Cuando el cierre se realice con elementos que estén acorde con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.
b) Cuando el cierre respete los muros y barandas existentes, apoyándose sobre los muros o por detrás de las barandas, dejándolas expuestas al exterior y permitiendo la total transparencia original.
c) Cuando el cierre se realice siguiendo lo concebido en un proyecto único para todos los residentes, que tenga en cuenta la tipología de la edificación, debidamente aprobado por la entidad autorizada, además de la conformidad escrita de cada propietario.
d) Como los cierres no se producen todos al mismo tiempo, la DMV deberá controlar, que los materiales a utilizar y el diseño, respondan a lo concebido en el proyecto inicialmente aprobado.

e) Cuando por posibles afectaciones a viviendas colindantes, hayan obtenido la conformidad expresa del ocupante legal de dichas viviendas.

Artículo 150: Se prohíbe ocupar con comercio espacios correspondientes a la vía pública, o portales de tránsito público, bien sea permanente o transitorio, así establecer en los mismo, para la exhibición de mercancías, perchas, colgadizos, ganchos, garfios, carpias, casillas, láminas y toda salida que pudiera salir para colgar estas.
Artículo.- Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior, queda prohibido colocar letreros o anuncios formados en tela, cualquiera que sea la posición que ocupen, pues solamente queda autorizada la colocación de muestras de madera con el nombre del comercio establecido, precisamente paralelas a la pared, a la altura de los cerramentos en planta baja y bien aseguradas.

Sección novena
Usos de suelo

Artículo 151: La propuesta de uso de suelo es única y exclusivamente responsabilidad de las DMPF. Solo ellas pueden autorizar los cambios de uso y los usos nuevos a insertar en cada territorio.

Artículo 152: En las zonas residenciales, este uso será el preferente, así como los relativos al hábitat, espacios públicos, áreas verdes. Serán incompatibles la industria y otras producciones.

Artículo 153: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas, salvo excepción debidamente justificada según la zona de que se trate, prohibiéndose siempre en el centro de servicio.

Artículo 154: Se permite el cambio de uso de industrias, talleres, almacenes insertados en la zona residencial y centro, para instalaciones de servicio o viviendas; previa aprobación de la DMPF.

Artículo 155: Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, en todas las zonas centrales e intermedias.

Artículo 156: En las zonas que así lo permitan por sus dimensiones y características, se incentivará el estacionamiento o parqueo paralelo a lo largo de las calles, ya que esto aumenta la actividad peatonal entre la vivienda y el vehículo, incrementando a su vez la seguridad del espacio público al mitigar la velocidad del tráfico vehicular. Los parqueos o estacionamientos se atendrán además a las siguientes regulaciones:

a) Para todos los casos se prohíbe el estacionamiento o parqueo en la franja de jardín.
b) El estacionamiento o parqueo en la parcela puede ser soterrado, semisoterrado o en el ámbito de basamentos (altura máxima de 11 metros). Solamente en el caso de ser soterrado se permite que aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de

pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo que sea piso de la franja de jardín y de pasillos, será habilitado a estos fines dentro de las características apropiadas y de acuerdo con lo regulado para dicha franja y pasillos.

c) Se prohíbe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose sólo temporalmente por un período máximo de 6 meses en casos excepcionales y bien fundamentados.
d) En todas las zonas, el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día y que no interfieran unos con otros será incentivado, de manera de reducir el número total de estacionamientos e infraestructura necesarios. Así se obtiene un aprovechamiento más eficiente de los mismos, evitando estacionamientos vacíos durante largos períodos del día.
e) La zona de carga y descarga, y la provisión de servicios necesarios para el usuario serán permitidas en parcelas propias detrás de la segunda crujía e insertadas en el tejido de manera de reducir al mínimo su visibilidad con el uso de vegetación densa o muros perimetrales de altura apropiada y efectiva.
f) En todo espacio y área pública, donde se provea de estacionamiento, se incluirá un área para el parqueo seguro de bicicletas con su mobiliario correspondiente.

Artículo 157: El uso dedicado a funciones especiales y específicas será restringido en todos los casos, y la decisión de su ubicación estará acorde a las condiciones específicas de cada zona o sector tipológico en los territorios.

Sección décima
Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 158: No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

Artículo 159: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,20m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,85 m.

Artículo 160: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 161: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 162: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.00m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 163: Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40m.

Artículo 164: Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

Artículo 165: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.85m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 166: No es permitida la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcón, terraza, graderías o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 167: En todo proyecto de reconstrucción, remodelación, ampliación y de construcción tienen la obligación de hacer cumplir la norma cubana vigente establecida para la supresión de las barreras arquitectónicas: el proyectista, el inversionista, el constructor, el presidente del Órgano del Poder Popular y la autoridad competente (DMPF o DMV).

Sección oncena
Demoliciones

Artículo 168: Los edificios que se encuentren en mal estado de conservación aparente deberán someterse a un dictamen técnico, que pueda dar origen a la creación de un expediente de estado ruinoso de la edificación.

Artículo 169: Si del reconocimiento practicado a un edificio o vivienda individual, practicado por un arquitecto, ingeniero o técnico especialista de la DMPF, promovido por acción propia o denuncia recibida, se comprobase que está amenazando ruina, parcial o totalmente, se ordenará a su propietario u organismo competente que realice con carácter de urgencia el apuntalamiento ordenado por el especialista anteriormente indicado, para evitar de inmediato la ocurrencia de cualquier accidente.

Artículo 170: Para practicar la demolición total o parcial de un edificio, es requisito indispensable la presentación de una solicitud a la DMPF, indicando el número de plantas que posee el edificio a demoler, y si la demolición es total o parcial; refrendada y acreditada por el certificado por todos los especialistas y organismos implicados.

Artículo 171: Aquellas edificaciones que por su estado de peligrosidad necesiten ser demolidas, la DMPF informará al organismo correspondiente a fin de que sus moradores

sean evacuados en un término no mayor a treinta días, recayendo la responsabilidad en el mismo, si no se lleva a cabo lo ordenado; pero si el edificio se hallase en estado de inminente ruina, con peligro para la vida de sus moradores, la DMPF ordenará al organismo que corresponda su inmediato desalojo.

Artículo 172: No se puede demoler una pared medianera sin previo conocimiento del propietario y el vecino colindante. Si estos rehusaren darlo, el que quiera hacer la demolición, acudirá a la DMPF, siempre que amenace ruina, y si no, a los Tribunales para obtener la competente autorización.

Artículo 173: Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones, desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública. Dichos escombros deberán bajarse a ella, por medio de maromas, poleas, espuertas o canalones.

Artículo 174: Todo edificio declarado ruinoso será reconstruido por su dueño u organismo competente, en la parte que amenace ruina dentro del término que se le marque, o levantarlo de nueva planta si la ruina fuese total. Una vez demolido podrá proceder a su nueva construcción de acuerdo a su propia conveniencia, proveyéndose previamente de la licencia de obra correspondiente.

Artículo 175: También se considerarán susceptibles de declaración de ruina los edificios en los cuales se de el supuesto de "daño no reparable" técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75% del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 176: Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:

a) Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación 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 directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
d) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

Artículo 177: Procede la demolición:

a) Cuando por antigüedad las columnas, pilares, macizos o cualquier otro elemento estructural estén en mal estado.

b) Cuando el muro de fachada sobre una calle está en desplome de la mitad de su espesor.
c) Si los cimientos de la fachada están en malas condiciones de resistencia, aún cuando no se manifieste en la altura del edificio ninguna entrada o desplome.
d) Si hay un bombeo en la planta baja equivalente al desplome que se señala en el inciso b, pero si este bombeo no se manifiesta más que en los pisos superiores, de modo que puedan ser reparados, conservando su mitad de grueso interior y sin tocar a estos, se permitirá entonces el restablecimiento de los pisos superiores, con la obligación de no poder reforzar los conservados, y sujetándose a las mismas reglas que si se tratase de construir un edificio.

Sección duodécima
Intervenciones constructivas

Artículo 178: A escala urbana se permitirán las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona o sector del asentamiento, previamente determinado por el Plan General de Ordenamiento Urbano:

a) Renovación: Transformación planificada del medio urbanizado.
b) Erradicación: Demolición total de la estructura física de una zona.
c) Remodelación: Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.
d) Reanimación: Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.
e) Refuncionalización: Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.
f) 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.

Artículo 179: A escala arquitectónica se permitirán las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona o sector del asentamiento, previamente determinado por el Plan General de Ordenamiento Urbano:

a) Conservación: Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.
b) Consolidación: Encaminada a devolver la estabilidad a las estructuras que la han perdido parcialmente o están en peligro de perderla.
c) Liberación: Las acciones que libran al edificio de elementos añadidos que van en detrimento de su integridad y valor.
d) Reintegración: Acción que devuelve a su lugar elementos originales que hayan sido desplazados de su lugar de origen (recomposición o anastilosis).
e) Integración: Acción destinada a agregar al monumento elementos o partes faltantes en el momento de la intervención, desaparecidos por alguna causa. También cuando se

completan elementos que faltan con otros que difieran de las características de los originales.

f) Adaptación o adecuación: Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.
g) Reconstrucción: Volver a construir una edificación o parte de ella que haya desaparecido o en estado ruinoso (vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional).
h) 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.

Artículo 180: Se permitirán las siguientes acciones constructivas, en dependencia de la zona o sector del asentamiento, previamente determinado por los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano:

a) Nueva construcción: Obra nueva, nueva edificación.
b) Ampliación: Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.
c) Unificación: Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.
d) División: (desglose). Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.
e) Demolición: Eliminación física, parcial o total de una edificación.

Artículo 181: Se admiten las obras de conservación, rehabilitación y remodelación de las edificaciones existentes en las zonas centrales, así como de las instalaciones de producción, siempre que en estas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en esta zona y de acuerdo a lo estipulado en este código.

Artículo 182: La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

Artículo 183: En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán constructivamente como principales.

Artículo 184: Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad. Asimismo en las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

Artículo 185: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 186: En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas.

Artículo 187: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad, pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

Artículo 188: Se prohíben las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.

Artículo 189: Se podrá autorizar 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 a la función del local.

Sección décimo tercera
Carteles y señalizaciones

Artículo 190: Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 191: No se permitirá la construcción de arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la DMPF, para lo cual deberá presentarse planos de ubicación y construcción y en caso de ser aprobada su construcción, el permiso vencerá a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

Artículo 192: En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 193: El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 194: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por cada DMPF para cada una de las zonas y sectores tipológicos.

Sección décimo cuarta
Mobiliario urbano

Artículo 195: Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas.

Artículo 1946 Los Cestos cumplirán las siguientes regulaciones:

a) En circulaciones sin asientos estarán cada 100m y en circulaciones con asientos cada 50m, también se ubicaran en áreas próximas a kioscos y merenderos.

b) Se podrá colocar directamente en el suelo, apoyado sobre postes o adosados a otro elemento.

c) Podrán ser cilíndricos o cuadrados. Sus aristas serán redondeadas para evitar acumulación de suciedades.

d) Los materiales y terminaciones serán resistentes a la corrosión y el desgaste producido por la intemperie.

Artículo 197: Las Luminarias cumplirán las siguientes regulaciones:

a) En parques, plazas y vías su altura será de 3.5m a 4.5m como mínimo.

b) En áreas arborizadas no excederá de 4.00m.

c) Para senderos peatonales no excederá de 600m.

d) Según la altura de la luminaria y el nivel de iluminación que se quiera obtener, el distanciamiento entre luminarias estará entre los 3.00-18.00m.

e) Pueden estar sobre poste o adosadas a otros elementos.

f) La farola sobre poste estará a 1.00m a eje de un árbol de raíz profunda, A 2.50m a eje de un árbol de raíz superficial y a 0.50 del pavimento.

g) Se cuidará que las ramas de los árboles, así como otro tipo de vegetación no obstruyan la iluminación.

h) Podrá usarse alumbrado de realce en edificaciones de alto valor cultural o urbano, así como elementos ornamentales y conmemorativos.

Artículo 198: Los Bancos cumplirán las siguientes regulaciones:

a) Podrán ser con respaldo, sin respaldo o vinculados a otros elementos.

b) Los materiales y terminaciones empleadas garantizarán la resistencia a la corrosión y al desgaste producido por la intemperie y el uso intensivo.

c) Las superficies en contacto con el cuerpo humano serán lisas.

d) Las aristas del respaldo, asiento y brazos serán redondeadas.

e) Los apoyos quedarán fijos al pavimento. Si los apoyos no son fijos al banco deberá tener suficientemente peso como para garantizar estabilidad y evitar su desplazamiento.

f) Los bancos se sentarán sobre pavimento o superficies bien apisonadas.

g) Si los bancos se colocan uno frente a otro la separación mínima entre ambos será de 2.40m con el fin de garantizar la circulación.

Sección décimo quinta
Servicios por cuenta propia

En áreas públicas

Artículo 199: La ubicación de áreas de venta de manera concentrada será aprobada por el CAM.

Artículo 200: Los espacios ociosos donde proceda la construcción áreas de venta de manera concentrada tendrán que cumplir las normas higiénico-sanitarias definidas por los organismos rectores correspondientes, a fin de evitar afectaciones por contaminación del agua, los suelos y el aire y a la población residente en el sector urbano.

Artículo 201: Las áreas propuestas podrán contar con áreas de estar o pequeñas plazoletas de intercambio y con mobiliario urbano.

Artículo 202: Las áreas y espacios aprobados tendrán carácter temporal, por lo que los materiales a usar deberán ser ligeros o desmontables.

Artículo 203: El diseño en general deberá estar regido por la máxima coherencia, concebido en su conjunto como una unidad; lo cual no significa necesariamente monotonía o repetición.

Artículo 204: En las áreas puede existir diversificación de ofertas (servicios comerciales, gastronómicos y otros).

Artículo 205: Será obligatoria la supresión de las barreras arquitectónicas en las áreas de venta de manera concentrada.

Artículo 206: La colocación de carteles será de forma individual, en un lugar visible donde no existan obstáculos, vegetación o construcciones que impidan su percepción parcial o total. Será adosada a la pared y su altura puede ser variable entre 2.40metros y 3.00metros.

Artículo 207: Se permitirá la colocación de carteles con un diseño integral para las áreas. Siempre se colocarán adosados a la pared o elementos con dimensiones máximas entre 0.50 x 0.25metros.

En área de la vivienda.

Artículo 208: El ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia se realizará dentro de los límites de propiedad de la vivienda.

Artículo 209: El ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia se realizará mediante la adecuación funcional del inmueble existente o la ampliación previa aprobación de la DMPF.

Artículo 210: El que se otorgue una Licencia para el Trabajo por Cuenta Propia no da el derecho a que se autorice construcción alguna para ejercerla por lo que serán de obligatorio cumplimiento las Regulaciones, Normas y Disposiciones vigentes para el territorio.

Artículo 211: En las viviendas que se realice el ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia en el portal será previa autorización de la DPPF o DMPF.

Artículo 212: El emplazamiento de instalaciones para cuenta propia, ubicados en los espacios construidos de vivienda, será sin abarrotamiento, ni congestión de portales y terrazas exteriores.

Artículo 213: No se permite cerrar portales, ni utilizar elementos de la vivienda que cumplen un fin estructural o arquitectónico como sostén o base para exponer los productos a vender, específicamente se refiere a escaleras, barandas, balcones, rejas, columnas y cercas perimetrales, etc., así como el excesivo uso de la colocación de productos en fachadas principales de instalaciones estatales o particulares con ese fin.

Artículo 214: En las áreas comunes de las edificaciones: patios, patinejos, escaleras, pasillos de circulación, y azoteas, se prohíbe la realización de cualquier función asociada a la actividad por cuenta propia. (Esto esta reglamamentado por del Instituto Nacional de la vivienda).

Artículo 215: La colocación de estas instalaciones deberá respetar las propiedades colindantes y mantener libres los accesos a inmuebles, etc.

Artículo 216: Se deberá mantener la higiene del área de venta y su entorno inmediato, lo que garantiza un buen servicio y buen aspecto estético.

Artículo 217: Las áreas aledañas a la venta deberán mantenerse limpias contribuyendo de esta forma al cuidado del ornato público.

Artículo 218: Las identificaciones de los servicios de cuenta propia mediante carteles, se realizará dentro de los límites de propiedad de la vivienda, a una altura no menor de 2.10metros y será en correspondencia con las regulaciones urbanas aprobadas para el lugar.

Artículo 219: Se podrán utilizar toldos de colores en buen estado técnico que contribuirán a la imagen del conjunto, aunque en algún caso solo deberán usarse para la protección del sol. Los toldos cubrirán el área de ventas en las viviendas.

Artículo 220: Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será también de 2,50metros

Artículo 221: No se colocarán escaparates o mobiliario que deteriore la imagen urbana en el exterior de las viviendas

Artículo 222: Los inmuebles que requieran la creación de mostradores deberán utilizar materiales ligeros como metal, plástico y madera, el diseño de los mismos deberá ser de fácil montaje y desmontaje.

Referente a áreas verdes y espacios públicos

Artículo 223: Las aceras son espacios de la vía pública especialmente dedicados al tránsito peatonal. NO se permitirá la permanencia con carácter estable de trabajadores por cuenta propia en ellas.

Artículo 224: La oferta de servicio ambulatorio, no ocupará suelo, ni siquiera con carácter temporal.

Artículo 225: Se prohíbe el emplazamiento de instalaciones para cuenta propia en espacios públicos de entidades estatales cuyo uso actual y futuro cumple con la función de jardines, patios, áreas verdes, etc.

Artículo 226: No se podrán afectar o eliminar áreas verdes o vegetación propia de la zona que dañe la imagen urbana.

Artículo 227: No autorizar tenderas improvisadas entre las arbustivas, árboles, plantas o cualquier otro tipo de aditamento que afecte la imagen urbana de las áreas exteriores en el perímetro de las viviendas e instalaciones estatales.

Artículo 228: Se prohíbe el desmonte de áreas de jardín de las instalaciones existentes, para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, así como de acciones constructivas en los mismos que provoquen deformación de la imagen urbana y que no estén en correspondencia con las regulaciones definidas para el sector urbano.

Salientes

Artículo 229: Se permite la proyección hacia las aceras de anuncios, carteles, toldos, etc., siempre que no afecten la libre circulación peatonal por la vía pública.

Artículo 230: Podrán colocarse aparatos lumínicos a una altura mínima de tres metros, brindando solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte. Para ello se solicitará licencia o autorización a la DMPF o DPPF acompañando la petición de un diseño con su memoria descriptiva, dejando a los funcionarios de la misma amplia facultad para señalar las

condiciones a que debe sujetarse la instalación tanto en altura, como en cuestiones de seguridad, ornato, efecto de la perspectiva y demás que estimen conveniente.

Artículo 231: Las escarpias y cordeles con que se sujetan los toldos que sean autorizados, quedarán por lo menos a la altura de 2,50metros, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura, molestando a los transeúntes.

Artículo 232: Si un saliente en planta baja de un edificio se proyecta sobre la acera la altura del plano, no será menor de 2.50metros y es condicional precisa que, su estructura sea libre o sustentada por tensores superiores, sin utilizar apoyos verticales. Estos apoyos pueden ser utilizados, cuando proyecte sobre terreno de propiedad privada y su avance lo requiera, colocándolos en la línea de propiedad o intermedios, si su sección no es de un ancho mayor de 0.15metros.

Mobiliario

Artículo 233: Se deberán emplear mesas de maderas armables y desarmables, vidrieras, entre otros que mejoren la estética del área de venta. (Es importante la participación estatal a fin de lograr uniformidad).

Artículo 234: Se prohíben las tendederas en el área de ventas, se colocará en su lugar estanterías que permitan la exhibición de los artículos.

Artículo 235: En el caso que se realice la venta de artículos de vestir, cintos, carteras, etc. su exposición se deberá realizar en perchas.

Artículo 236: El mobiliario utilizado en estas áreas deberá contar con un diseño que garantice una imagen integral del conjunto.

Artículo 237: El mobiliario utilizado deberá garantizar el almacenamiento en las áreas de venta, evitando el deterioro de la imagen.

Infraestructura

Artículo 238: La ubicación de paladares u otra actividad por cuenta propia en viviendas no podrán generar puntos de estacionamiento público para no afectar la libre circulación peatonal y vehicular por la vía pública y provocar puntos de conflicto vial en sectores urbanos.

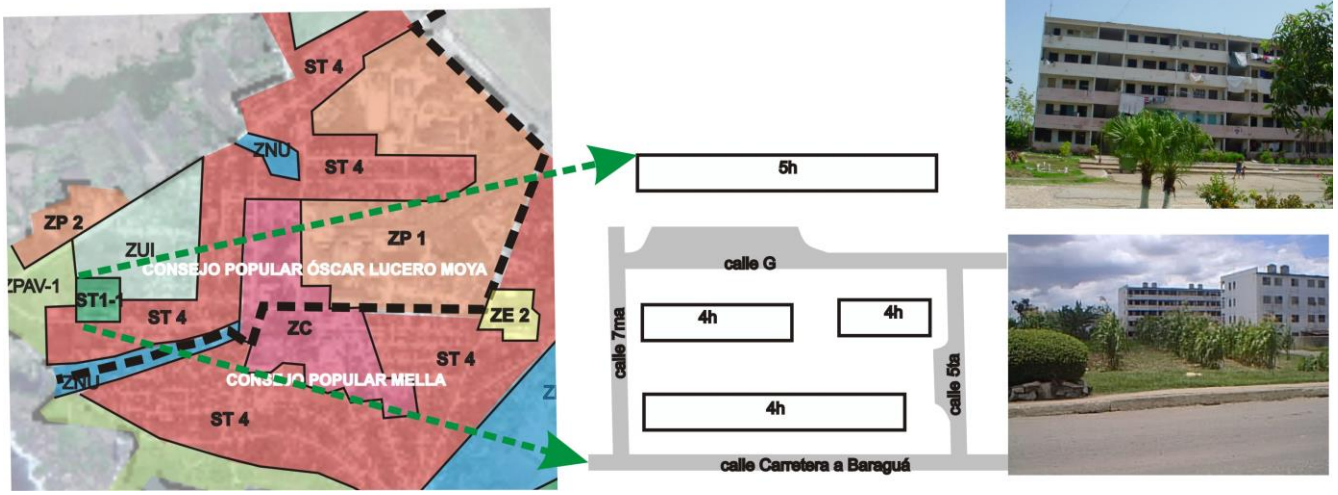
Carteles y Señalizaciones

Artículo 239: Los carteles correspondientes a los trabajadores por cuenta propia, estarán sujetos a la revisión y aprobación por la entidad competente, donde para su Autorización, deben presentar la solicitud con la proposición de ubicación del cartel, además de las características técnicas del mismo: material, tipo de soporte, altura de colocación, dimensiones, diseño, mensaje escrito, si es lumínico o no, croquis o fotografía del cartel a colocar.

Artículo 240: No se permite pintar o pegar en las paredes, los carteles de anuncios de los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 241: Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

CAPÍTULO IV
REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL SECTOR TIPOLÓGICO ST1-1 "EDIFICIOS"



Sección primera
Derrotero del Sector Tipológico ST1- 1 "Edificios"

Artículo 242: Partiendo de la intersección de las calles 5ta y Carretera a Baraguá se toma por esta ultima en dirección Oeste hasta llegar a calle 7, por la que se continúa en dirección Norte hasta llegar al fondo del edificio 4 el cual se bordea rumbo Este hasta llegar a la prolongación de calle 5ta por la que se continúa rumbo Sur hasta el punto de partida.

Sección segunda
Caracterización del Sector Tipológico ST1- 1 "Edificios"

Artículo 243: El área está conformada por una manzana y media, y se localiza al Oeste del asentamiento. Se define por la presencia de la tipología urbanística I, la tipología arquitectónica III y la tipología constructiva I. Posee las siguientes características:

a) Manzanas bien definidas conformadas por calles pavimentadas y de tierra.
b) Presencia de aceras sin parterre.
c) Presencia de parqueos públicos.
d) Presencia de jardines colectivos.
e) Presencia de áreas libres en los alrededores de los edificios de uso común.
f) Fachada principal de las edificaciones paralelas a las vías.
g) Edificios de viviendas multifamiliares de 4 y 5 plantas, construidos con sistema Polaco.

h) Escaleras desplazadas hacia el interior de la fachada.
i) Presencia de balcones.

Sección tercera
Regulaciones para el Sector Tipológico ST1- 1 "Edificios"

Artículo 244: Debe existir coherencia en los jardines frontales con la utilización de la vegetación de forma organizada, se utilizarán plantas ornamentales.

Artículo 245: Se prohíbe la siembra en jardines de plantaciones de plátano de cualquier variedad.

Artículo 246: No se permite la ampliación hacia las áreas libres de jardín, pasillos laterales y fondo.

Artículo 247: Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura del edificio así como construir cualquier saliente a partir de los mismos.

Artículo 248: Se prohíbe la ampliación de viviendas y nuevas construcciones en la azotea de los edificios.

Artículo 249: Existe restricciones urbanísticas que impide se autoricen las unificaciones y divisiones de viviendas.

Artículo 250: Se admite el cierre de balcones, de forma condicionada a las características técnico – constructiva de la edificación; el tipo de material a utilizar y su aprobación mediante licencia de construcción, y cumplirán con las siguientes indicaciones:

a) Por los laterales se puede serrar con muros de bloque, ladrillos u otro material similar.
b) En el frente se permite colocar rejas a partir del muro existentes, siempre que las mismas tengan un diseño sencillo e integrado para todo el edificio.

Artículo 251: Se prohíbe la pintura independiente de los apartamentos, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 252: El parqueo de vehículos se realizará en las áreas de parqueo existentes.

Artículo 253: La construcción de garajes será de forma colectiva, respondiendo a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

Artículo 254: Se autoriza el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

a) Cubra el vano de toda su área
b) El diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación
c) El diseño se ajuste a la función del local en cuestión.

Artículo 255: Se autoriza el cierre de las áreas yermas del fondo de los edificios para su mejor uso, conservación y seguridad, siempre que este cumpla con los requisitos siguientes:

a) Las áreas deberán tener una función definida y un uso colectivo.
b) Se deberá garantizar el acceso a las redes técnicas, cisternas, registros de alcantarillado que se encuentren localizados en dichas áreas.
c) El cercado podrá tener una altura máxima de hasta 2.10m, tanto en el fondo como en los laterales, pudiendo emplearse para los mismos materiales tales como: mallas eslabonadas, rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos y combinaciones de estos con muretes de ladrillos, bloques u hormigón, con una altura mínima de 0.60m.

Artículo 256: No se autoriza el cierre de las áreas de jardín en el frente de los edificios.

Artículo 257: Se permite la construcción en la azotea de las edificaciones de instalaciones ligeras para la crianza de palomas, siempre que estas reúnan las condiciones estéticas e higiénicas requeridas.

Artículo 258: No se permite la construcción de cochiqueras en las áreas tributarias de los edificios. La construcción de estas deberá desarrollarse de forma colectiva y en el área definida por la DMPF y aprobada por la Dirección Municipal de Higiene.

Artículo 259: Se mantendrá el uso de suelo para viviendas.

Artículo 260: A escala urbana se permitirán la Reanimación, con la pavimentación de las vías que son de tierra.

Servicio por cuenta propia

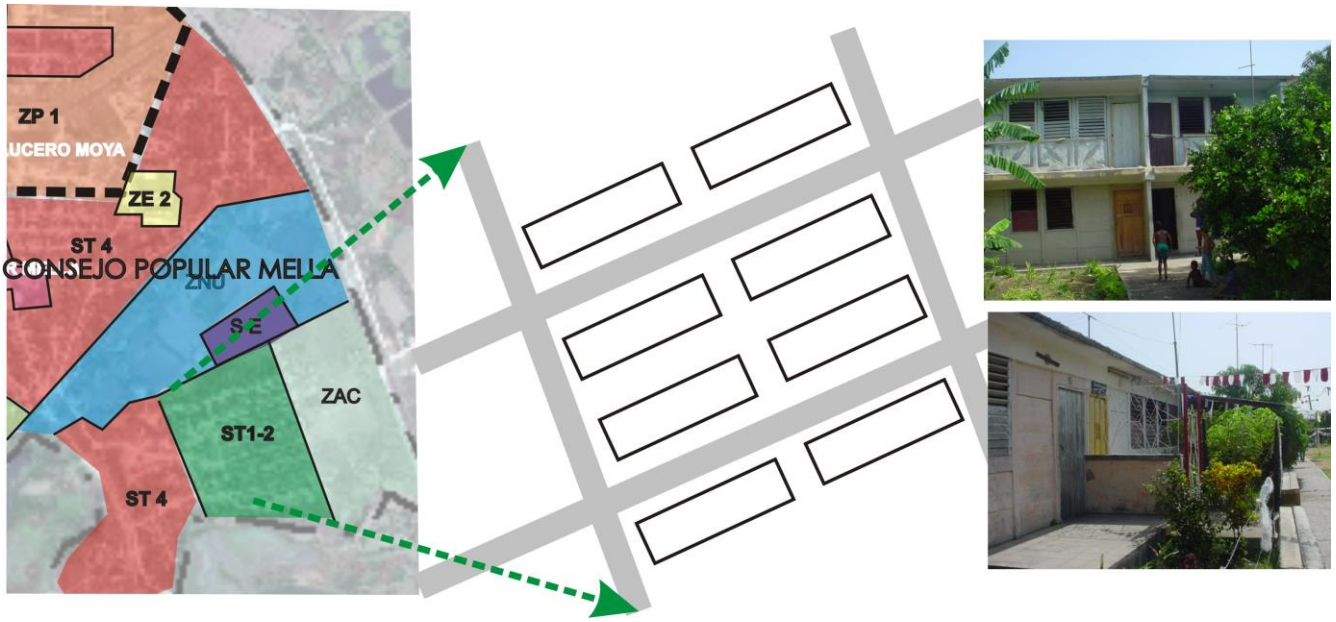
Artículo 261: Se permite realizar el servicio del trabajo por cuenta propia en las áreas públicas que sean aprobadas por la DMPF previa consulta con el CAM, siempre que cumplan con las siguientes indicaciones.

a) No limitaran los accesos a las diferentes cajas de escalera de los edificios, ni pueden dificultar la circulación por aceras, y accesos peatonales.
b) No se permiten kioscos.
c) Se definirá con la DMPF el mobiliario a utilizar según la actividad a realizar.

Artículo 262: Se permite realizar la actividad de cuenta propia en los apartamentos sin realizar trasformaciones en la estructura de los mismos, por tanto existirá adecuación de los locales existentes.

Artículo 263: La colocación de carteles será de forma individual, en un lugar visible donde no existan obstáculos, vegetación o construcciones que impidan su percepción parcial o total. Será adosada a la pared y su altura puede ser variable entre 2.40metros y 3.00metros.

CAPÍTULO V
REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL SECTOR TIPOLÓGICO ST1-2 "13 DE MARZO"



Sección primera
Derrotero del Sector Tipológico ST1- 2 "13 de marzo"

Artículo 264: Partiendo de la intersección de las calles F y 1ra, se sigue por esta última en dirección Sureste hasta calle A-1 por la que se continúa rumbo Suroeste hasta calle 3ra, tomando por esta en dirección Noroeste hasta llegar a calle A por la cual se sigue en dirección Suroeste hasta calle 4ta para continuar por la misma rumbo Noroeste hasta calle E por la que se continúa en dirección Suroeste hasta calle 5ta para tomar rumbo Noroeste por la misma hasta interceptar calle F, por la que se continúa rumbo Noreste hasta el punto de partida.

Sección segunda
Caracterización del Sector Tipológico ST1- 2 "13 de marzo"

Artículo 265: El área se corresponde con el nombrado reparto 13 de Marzo que se encuentra ubicado al Sureste del asentamiento. Se identifica con la tipología urbanística I, la arquitectónica III y la constructiva I. Se caracteriza por los siguientes elementos:

a) Manzanas cerradas de forma rectangular.
b) Calles con sección entre 5 y 7m, que definen las manzanas, algunas pavimentadas y otras de tierra.
c) Presencia de aceras sin parterre.
d) Presencia de jardines.
e) Presencia de patios.
f) Bloques de viviendas en tira, de uno y dos niveles con viviendas duplex.

g) Fachada principal de las edificaciones paralelas a las vías.
h) Escaleras interiores en los bloques de dos niveles.
i) Construcción con Sistema Sandino
j) Viviendas con y sin portales.
k) Viviendas con y sin balcones.
l)

Sección tercera
Regulaciones para el Sector Tipológico ST1- 2 "13 de marzo"

Artículo 266: Debe existir coherencia en los jardines frontales con la utilización de la vegetación de forma organizada, a partir de la utilización de las especies que existen en el reparto.

Artículo 267: Se prohíbe la siembra de plantaciones de plátano de cualquier variedad en jardines y pasillos laterales con visuales directa a las calles, estos pueden plantarse en los patios.

Artículo 268: Se permite en los jardines fomentar de forma organizada la siembra de plantaciones de porte bajo con fines de autoconsumo.

Artículo 269: En los bloques que no tienen portal techado se pueden utilizar elementos como voladizos, aleros, salientes, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables. Que deben responder a un diseño integral para el bloque.

Artículo 270: Se respetará la forma de la estructura urbana existente en el sector tipológico conformada por manzanas generalmente rectangulares.

Artículo 271: La máxima ocupación de la manzana y la parcela será del 60%.

Artículo 272: Las parcelas se mantendrán con proporciones rectangulares de 1:3, con lotes medianos de áreas entre 150 y 200m2.

Artículo 273: La superficie descubierta del jardín, pasillos laterales y de fondo. Se respetará y cumplirá con lo siguiente:

a) Los espacios yermos existentes entre éstas, deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

b) Se debe permitir el acceso para la reparación y mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado que están situadas en los patios, áreas de jardín y pasillos laterales.

Artículo 274: La máxima ocupación de la parcela será del 60 % quedando un 40% de áreas libres.

Artículo 275: Se deberá respetar la línea de fachada de cada bloque y de la manzana.

Artículo 276: La primera línea de fachadas estará como mínimo a 3m de la acera.

Artículo 277: Se respetarán los pasillos laterales existentes entre bloques.

Artículo 278: Las ampliaciones se pueden realizar sobre el área del patio, siendo obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75 en las viviendas intermedias, y en las de esquina de 1m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 279: Se respetará el área de jardín que tendrá como mínimo una profundidad de 3m.

Artículo 280: Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de carporch siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 281 Se permite el cierre total o parcial del portal, ya sea con materiales transparentes o no, siempre que realice de conjunto en el bloque completo, manteniendo la uniformidad del mismo.

Artículo 282: Se autoriza el cierre de las áreas de jardín en el frente de los bloques, siempre que los mismos cumplan los requisitos siguientes:

- Los elementos de cierre deberán tener la misma solución de diseño en cada edificación.
- El cercado deberá tener una altura máxima de 1.20m tanto en el frente como en los laterales, pudiendo emplearse para los mismos materiales similares a los del cercado de patios. En estos casos la altura del murete no excederá de 0.60m.
- El acceso a las viviendas no podrá ser cercado.

Artículo 283 Se permite eliminar la medianería, solo en el interior de las viviendas, manteniendo la medianería en la fachada principal.

Artículo 284 Se deberá mantener el puntal exterior predominante en la manzana que oscila entre 2,40 y 5m.

Artículo 285: No se permite la construcción de escaleras en área de jardín.

Artículo 286: Las acciones constructivas que se realicen se realizarán respetando la tipología constructiva I de paredes de mampostería y cubierta de placa.

Artículo 287: Se prohíbe la aplicación de pintura independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 288: El uso residencial será el preferente, así como los relativos al hábitat, espacios públicos, áreas verdes.

Artículo 289: A escala urbana se permitirán la Reanimación, con la pavimentación de las vías que son de tierra, completamiento de aceras.

Artículo 290: A escala arquitectónica se plantea la Conservación.

Artículo 291: Se permitirán las siguientes acciones constructivas: Ampliación, Unificación, División.

SERVICIOS POR CUENTA PROPIA

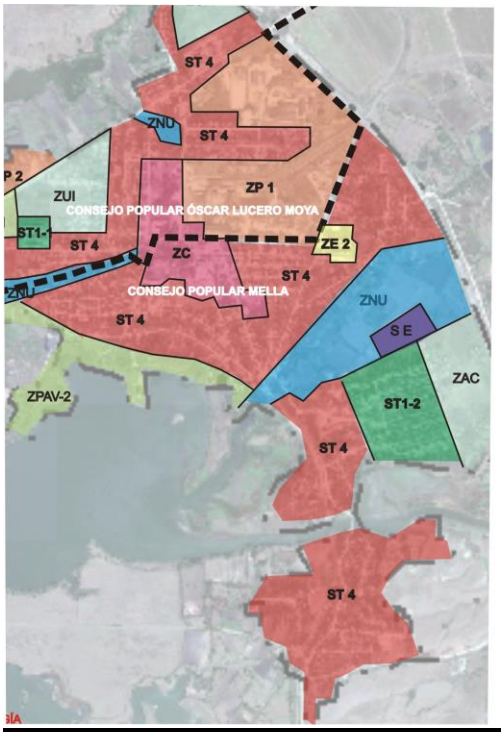
Artículo 292: Se permite realizar el servicio del trabajo por cuenta propia en las áreas públicas que serán aprobadas por la DMPF previa consulta con el CAM, siempre que cumplan con las siguientes indicaciones.

A. No se permiten kioscos, carros y otros medios en aceras.
B. Se definirá con la DMPF el mobiliario a utilizar según la actividad a realizar.

Artículo 293: Se permitirán las actividades por cuenta propia en el área dentro del límite de la vivienda, previo documento regulatorio de la DMPF.

Artículo 294: Se permite la colocación de anuncios del trabajo por cuenta propia adosado a las fachadas, previa aprobación de la DMPF.

CAPÍTULO VI
REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL SECTOR TIPOLÓGICO ST4 "MELLA"



Sección primera
Derrotero del Sector Tipológico ST4 "Mella"

Artículo 295: Coincide con el límite urbano del asentamiento descrito en el Artículo 1, se excluyen el resto de las zonas y sectores que se regulan.

Sección segunda
Caracterización del Sector Tipológico ST4 "Mella"

Artículo 296: Este sector abarca gran parte de la zona residencial del núcleo urbano, conformado por un área heterogénea, con una mezcla en la forma de la estructura urbana con características que no son análogos entre todos los barrios. El uso predominante es el residencial, donde se insertan algunas instalaciones de servicios fundamentalmente de carácter diario, y algunas instalaciones productivas o administrativas. Está determinado por la existencia de la tipología urbanística IV, tipología arquitectónica V y VI, y tipología constructiva 1,2, 3 y 4. Se caracteriza por poseer los siguientes elementos:

a) Existencia de una trama urbana conformada por manzanas de diferentes formas, cuadradas, rectangulares, triangulares y formas variadas que quedan indefinidas en algunos casos.
b) Parcelas de formas diversas y de diferentes tamaños.
c) Viviendas con fachada principal paralela a la vía.
d) Puntales bajos o medio.
e) Pasillos laterales y patios en el fondo.
f) Predominio de jardín privado como elemento de transición entre la calle y la línea de fachada.
g) Cercados con diferentes materiales para delimitar las áreas exteriores de las parcelas.

Sección tercera
Regulaciones para el Sector Tipológico ST4 "Mella"

Artículo 297: En las áreas de jardines frontales se insertarán árboles o arbustos que proyecten sombra a los peatones.

Artículo 298: Incentivar la colección de agua lluvia.

Artículo 299: Las viviendas declaradas Monumento Local para efectuar cualquier acción constructiva antes de concederle la licencia o permiso pertinente por la autoridad facultada, tiene que ser consultada y contar con la aprobación de la Delegación Municipal y la Comisión Provincial de monumento según correspoda. Una vez obtenida esta aprobación la UMIV emitirá el documento que proceda para la ejecución de la inversión.

Artículo 300: Se respetará la estructura urbana existente conformada por manzanas cuadradas y rectangulares en los barrios que tienen estas características.

Artículo 301: La ocupación de la parcela en las zonas centrales tendrá un máximo de 67% y un mínimo de 45% en los barrios periféricos.

Artículo 302: Las parcelas se mantendrán con proporciones rectangulares de 1:3, con lotes medianos de áreas entre 150 y 250m2.

Artículo 303: Se mantendrá el área de jardín al frente respetando la profundidad existente en cada manzana.

Artículo 304: Se mantendrán los pasillos laterales existentes y en caso de ser necesario ocupar estas áreas la separación mínima no será inferior a 0,75m en caso de ser sanitarios, y de 1m si fueran además de circulación.

Artículo 305: Las nuevas construcciones deben mantener jardín al frente, portales, y pasillos laterales no inferior a 075m ó 1m según sea el caso. En el patio la separación mínima de cualquier construcción a la línea de propiedad de la parcela será de 2m.

Artículo 306: Se debe respetar la línea de fachada predominante de la manzana tanto para las nuevas construcciones como para otras acciones constructivas que se realicen.

Artículo 307: La primera línea de fachadas estará como mínimo a 1,50m de la acera.

Artículo 308: Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, car porch o escaleras, si no existe otra posibilidad.

Artículo 309: Se admite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 2,0m.

Artículo 310: Los cierres de portales, en los casos que estos constituyan un elemento característico, solo serán permitidos:

a) Totalmente, cuando se utilicen como elementos de cierre materiales transparentes.
b) En solo un 50% de su área cuando no se utilicen materiales transparentes.

Artículo 311: Las cercas cumplirán lo regulado en el capítulo 3 en relación con el tema.

Artículo 312: Las delimitaciones con cercas mediante setos verdes solo se permite en los barrios periféricos.

Artículo 313: Se permite eliminar la medianería, tanto en el interior como exterior de la vivienda en las áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 314: Se permite la construcción en más de una planta.

Artículo 315: Se deberá mantener el puntal exterior predominante en cada manzana, que tendrán como mínimo 2,40m

Artículo 316: Se pueden utilizar en la construcción materiales que estén en correspondencia con los que existen en el entorno donde se inserta la construcción. En ningunas de las áreas se utilizaran materiales de desecho o de poca durabilidad.

Artículo 317: En los casos de nueva construcción, remodelación, reposición, se iniciará primero por la fachada principal.

Artículo 318: Se admite la colocación de rejas en fachadas, balcones y terrazas siempre que guarden un diseño adecuado al entorno donde se ubiquen.

Artículo 319: Se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

Artículo 320: No se admiten culatas ni paredes ciega hacia ninguna vía.

Artículo 321: Las escaleras diseñadas para segundos niveles, no deberá obstruir el área de circulación peatonal a la vivienda, y cumplirán lo indicado en el capítulo 3 relacionado con las escaleras.

Artículo 322: En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente en el interior de la edificación.

Artículo 323: El uso de suelo principal será para viviendas y servicios vinculados a la función del hábitat.

Artículo 324: A escala urbana se permitirán las siguientes intervenciones: Erradicación, y Remodelación.

Artículo 325: A escala arquitectónica se permiten: Conservación, Integración, Reconstrucción, Rehabilitación.

Artículo 326: Se permiten las siguientes acciones constructivas: Nueva construcción, Ampliación, Unificación, División, Demolición.

Artículo 327: El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas, según proyecto de rotulación de calles y numeración de viviendas.

Servicio por cuenta propia

Artículo 328: En las áreas públicas seleccionadas y aprobadas para la concentración del cuentapropismo dentro de este sector se deben crear las condiciones arquitectónicas e

higiénicas sanitarias que permitan el uso adecuado y la integralidad del entorno donde se enmarcan, cumpliendo con planteado el capítulo 3.

Artículo 329: Los kioscos se colocaran en las áreas que indique la DMPF y estarán diseñados con ciertas características técnicas constructivas que permitan la adecuada funcionalidad así como su integración al entorno, y cumplirán las siguientes recomendaciones:

a) Tendrán carácter temporal.
b) Deben tener facilidad para el montaje y desmontaje, así como para la limpieza y mantenimiento de los mismos.
c) Planta constructiva de forma variada
d) Área de los locales como máximo de 6.00 m cuadrado
e) Puntal máximo de 3.00 m en su parte superior y como mínimo 2.40 m
f) Área de mostrador con una altura máxima de 0.85 m
g) El local diseñado podrá ser servido por varios cuentrapropistas, o sea tener varias áreas de servido
h) El diseño estará aprobado por la DMPF. y debe estar incluido en su diseño las áreas exteriores con el mobiliario incluido como bancos, luminarias peatonales, jardineras, cestos de basura, pavimento exterior, señalética; todo ello integrado al paisaje urbano existente.
i) Las áreas de kioscos que den a vías principales deberán tener un confort ambiental y arquitectónico integrado al paisaje en donde se enmarcan, debiéndose adecuar a las características tipologías y arquitectónicas del lugar.
j) Podrán emplearse elementos que propicien textura, así como la utilización de colores contrastantes de claro y oscuros en sus elementos.

.

Artículo 330: Los carros pequeños para la venta de alimentos ligeros cumplirán las siguientes indicaciones:

a) Tendrán carácter temporal.
b) Deben tener facilidad para ser trasladados de lugar.
c) El área máxima a ocupar será de 3metros cuadrados.
d) Puntal máximo de 2.20 m en su parte superior y como mínimo 1.90 m
e) Área de mostrador con una altura máxima de 0.85 m

Artículo 331: Para la venta de productos artesanales, bisuterías, confecciones u otros similares, se pueden utilizar exhibidores, estantes, vidrieras, catres; que cumplirán las siguientes condicionales:

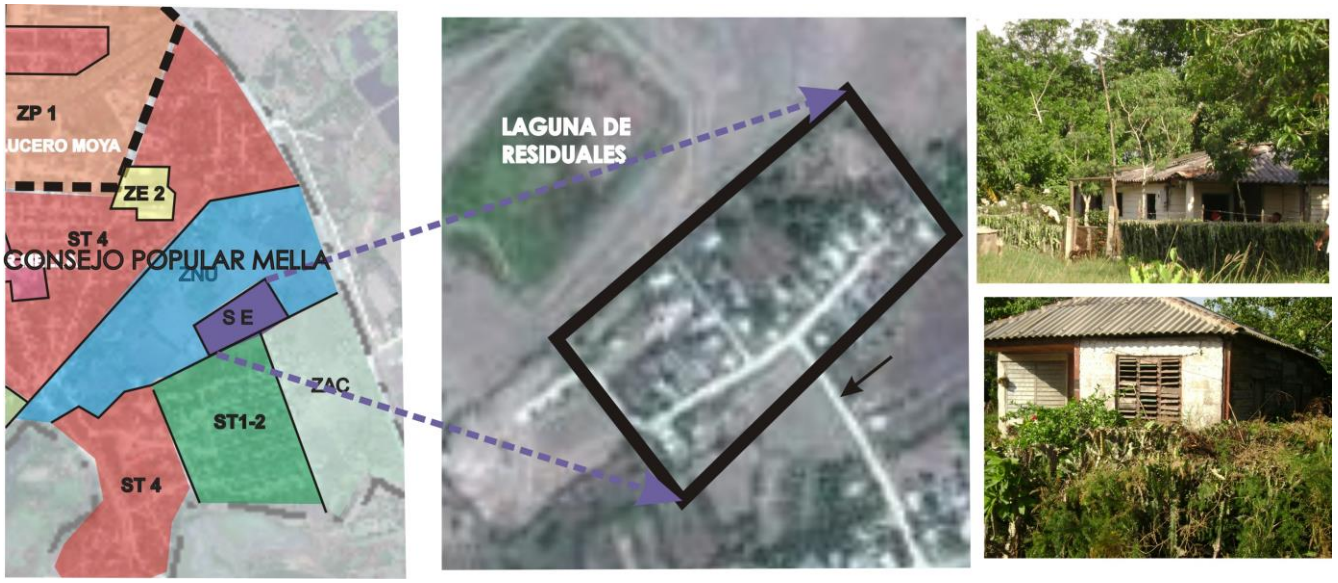
a) El área máxima a ocupar será de 3m cuadrados.
b) La altura máxima será de 1.50m.
c) El diseño y tipo de elemento a utilizar será aprobado por la DMPF.

Artículo 332: Otras actividades del trabajo por cuenta propia a realizar en áreas públicas, que requieran de un espacio deben ser aprobadas por la DMPF.

Artículo 333: Para el cuentapropismo a desarrollar en el área de la vivienda de cada barrio, cumplirán con las siguientes condicionales:

a) El diseño de los locales deberá ser aprobado por la DMPF.
b) Se deberá crear las condiciones arquitectónicas y ambientales para el adecuado funcionamiento.
c) No se deberá obstruir la circulación peatonal ni el espacio publico.
d) Deberá mantenerse la limpieza dentro y fuera del local con la colocación de cestos de recogida de basura, así como una buena iluminación y señalética.
e) Permitir el uso de mostrador con vidrieras para la exposición del producto a ofertar.
f) El local deberá integrarse al diseño de la vivienda para los cuentapropistas que vendan a nivel de fachada.
g) No se deberá romper con la arquitectura ni el urbanismo del área sino lograr la integralidad del área.
h) Lograr con lo colores la identificación de los locales a utilizar.

CAPÍTULO VII
REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL SECTOR TIPOLÓGICO ST "EL MIEDO"



Sección primera
Derrotero del Sector Erradicación STE "El Miedo"

Artículo 334: Partiendo de la intersección de la cerca límite del potrero de Beto La Rubia por sus lados Suroeste y Sureste, se toma por dicha cerca en dirección Sureste y pasando por el dondo de la vivienda de Fidel Torres se llega a la parcela de la vivienda de Eduardo Enamorado, la cual se bordea rumbo Suroeste y pasando por el fondo de varias viviendas se cruza calle 1ra(que da acceso al reparto 13 de Marzo) y se continúa en la misma dirección hasta llegar a la vivienda de Madelaine Bolaño la cual se bordea para continuar rumbo Noroeste y continuar por el camino de acceso al relleno sanitario y pasando por el fondo de

la vivienda de Onel santo Oconol se interfecta la cerca del potrero de Beto La Rubia por la cual se continúa rumbo Noreste hasta el punto de partida.

Sección segunda
Caracterización del Sector Tipológico ST "El Miedo"

Artículo 335: Este barrio se encuentra ubicado próximo al reparto 13 de mazo, en las inmediaciones de la laguna de oxidación que recepciona los residuales de este reparto y del Politécnico. Constituye un área de viviendas espontáneas, donde predomina el estado técnico constructivo malo, carentes de las redes técnicas; por lo que es considerado un foco insalubre.

Sección primera
Regulaciones para el Sector Tipológico ST "El Miedo"

Artículo 336: Su permanencia está condicionada a la reubicación de la laguna de oxidación y al relleno sanitario.

Artículo 337: No se permiten las nuevas construcciones de ningún tipo en el sector.

Artículo 338: Existen restricciones urbanísticas que impiden las acciones constructivas que modifiquen las tipologías actuales de las viviendas, solo se permite la conservación y el mantenimiento de las mismas, hasta que se defina la reubicación de la laguna y el relleno sanitario.

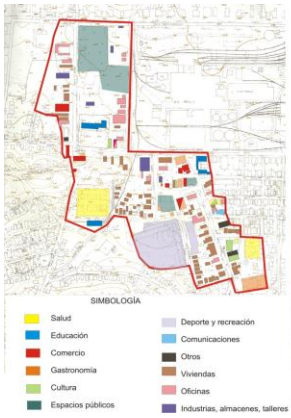
Artículo 339: Se permite la sustitución de cubiertas por materiales similares a los existentes.

Artículo 340: Se permite la reparación de pisos, paredes, cubiertas y estructuras cuando el área afectada no sobrepase el 50% del total de la instalación.

Artículo 341: Se permiten obras de conservación que no impliquen la remodelación o reconstrucción de las viviendas.

CAPÍTULO VIII
REGULACIONES ESPECIALES.

Sección primera
Zona Centro



Derrotero

Artículo 342: Partiendo de la intersección de las calles Paquito González e Ingenio, se sigue por esta última en dirección Sur hasta llegar al Serví centro el cual se bordea en dirección Este y luego Sur, hasta salir a calle 1ra por la que se continúa rumbo Este hasta llegar a la escuela primaria Oscar Lucero Moya la cual se bordea por su fondo en dirección Sureste hasta salir a calle 2da por la que se continúa aproximadamente 20m hasta llegar al punto de venta de Trasbal para bordearlo por su fondo en dirección Sureste pasando por el fondo de dos viviendas y por el lateral de la oficina de Atención a la Población del Poder Popular , llegando a calle 3ra por la que se continúa rumbo Este hasta llegar a la Dirección Municipal de Cultura la cual se bordea por su lateral derecho saliendo en dirección Sur y Sureste y pasando por el lateral del Correo para salir a calle 4ta, cruzando esta para continuar rumbo Sur y pasar por el fondo de la Iglesia Católica hasta llegar a calle 5ta, por la que se continúa en dirección Este hasta llegar a la Residencia Médica, la cual se bordea por su fondo rumbo Sur hasta llegar al cabaret El Cauto, para bordearlo por su fondo en la misma dirección y luego por el lateral izquierdo saliendo en dirección Suroeste hasta llegar a calle Central, por la que se continúa en dirección Noroeste hasta calle Cabaret por que se toma rumbo Oeste hasta calle Estadio, para tomar por esta rumbo Noroeste hasta llegar al Estadio el cual se bordea por su fondo en dirección Oeste y luego Noroeste hasta llegar a calle La Plaza por la que se continúa en dirección Oeste hasta calle La Grúa por la que se sigue rumbo Suroeste hasta calle A, tomando por esta en dirección Oeste hasta calle Bar Azúl por la que se continúa rumbo Noreste hasta llegar al fondo de la pescadería Alevines para bordearla en dirección Oeste y luego Norte, cruzando calle Carretera a Baraguá para pasar por el fondo del mercado y continuar rumbo Norte cruzando por calle La Palma y pasando por el lateral de Copextel, el fondo del comedor obrero del MINAZ y algunas viviendas hasta llegar al Combinado de Servicios para continuar rumbo Norte por su fondo y pasar por el fondo de la Dirección Municipal de Educación y un solar yermo hasta salir a calle Paquito González, por la cual se toma rumbo Este hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 343: Se encuentra prácticamente en el centro geográfico del asentamiento constituyendo parte de los dos consejos populares conforman el núcleo urbano. Se caracteriza por ser un centro polifuncional donde se realizan actividades variadas: comerciales, gastronómicas, de servicio, de salud, político administrativas, hábitat. El trazado vial está definido, con la pavimentación del 90 % de las vías, y el 90% con aceras. Existe la red de acueducto, eléctrica y telefónica, no así el alcantarillado que es deficitario en todo el núcleo. Predominan las instalaciones de un nivel, aunque se insertan algunas de dos niveles.

Artículo 344: El Plan General plantea mantener este centro con carácter polifuncional, y se permite fundamentalmente el uso de servicios de diferentes niveles, así como la permanencia de viviendas y otras instalaciones compatibles a la función del mismo.

Regulaciones

Artículo 345: Incentivar el uso de árboles que proyecten sombra y suavicen los recorridos peatonales por el área, ante la insuficiencia de portales públicos u otras formas de protección solar. Teniendo especial cuidado en el diseño de los jardines, los cuales deben responder a un diseño ordenado que valorice el paisaje urbano en la zona.

Artículo 346: Se permite utilizar elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 347: Delimitar adecuadamente el punto de cloración de agua.

Artículo 348: En la Plaza Monumento Mella, declarado Monumento Local para efectuar cualquier acción constructiva antes de concederle la licencia o permiso pertinente por la autoridad facultada, tiene que ser consultada y contar con la aprobación de la Delegación Municipal y la Comisión Provincial de monumento. Una vez obtenida esta aprobación la DMPF emitirá el documento que proceda para la ejecución de la inversión.

Artículo 349: La ocupación máxima de la manzana será de un 85% .

Artículo 350: Los espacios yermos existentes entre las instalaciones deberán ocuparse en su totalidad por soluciones que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

Artículo 351: En el edificio de vivienda multifamiliar existente en la zona se mantendrá delimitada el área por los laterales a partir de la línea de construcción, y será de uso común para todos los vecinos. Mantener el área de jardín sin cercado.

Artículo 352: La superficie ocupada por la construcción en una parcela destinada para vivienda, será como máximo de un 75%, y la superficie descubierta de un 25% incluyendo el jardín frontal, los pasillos laterales y el patio.

Artículo 353: Se respetará la línea de fachada predominante en cada manzana lo cual solo es válido para la planta baja.

Artículo 354: Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín como elemento característico de la urbanización existente, y la profundidad mínima será de 1,50m.

Artículo 355: No se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, car porch o escaleras.

Artículo 356: Se respetarán con carácter obligatorio, la presencia, características y dimensiones de los portales al realizar cualquier acción constructiva, los que tendrán una profundidad mínima de 2m.

Artículo 357: Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 358: Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia.

Artículo 359: En los laterales, a partir de la línea de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser hasta 1.80m y por el fondo hasta 2.10m, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 360: En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantendrán la altura y materiales del frente.

Artículo 361: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 362: No se permiten cercados utilizando setos vivos (matas o arbustos).

Artículo 363: Se permite eliminar la medianería, tanto en el interior como exterior de las viviendas.

Artículo 364: Se permite la construcción en más de una planta, creciendo en varios niveles.

Artículo 365: Mantener el puntal exterior predominante, se admite 2.40m como mínimo.

Artículo 366: Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que están ejecutadas las viviendas como la madera o mampostería en las paredes y cubiertas de hormigón o ligera con excepción del guano.

Artículo 367: Para acceder al segundo nivel de instalaciones de servicios se utilizaran rampas con un ancho mínimo de 1,20m, debiendo estar protegidas por barandas.

Artículo 368: Los propietarios o administradores de organismos deben mantener en buen estado de limpieza las fachadas.

Artículo 369: La pintura de las edificaciones estará avalada por un estudio de color realizado por la DMPF y será necesario recibir de esta entidad una autorización para su implementación.

Artículo 370: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad de la DMPF.

Artículo 371: Se prohíbe ocupar con comercio espacios correspondientes a la vía pública, o portales de tránsito público, bien sea permanente o transitorio, así establecer en los mismo, para la exhibición de mercancías, perchas, colgadizos, ganchos, garfios, carpias, casillas, láminas y toda salida que pudiera salir para colgar estas.

Artículo 372: Para letreros o anuncios se utilizaran materiales como metal, acrílico, madera u otro similar; que respondan a un diseño en correspondencia con el tipo de instalación. Los mismos deben ser aprobados por la DMPF.

Artículo 373: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas.

Artículo 374: Se permite el cambio de uso de industrias, talleres, almacenes insertados en la zona para instalaciones de servicios; previa aprobación de la DMPF

Artículo 375: Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.

Artículo 376: El estacionamiento o parqueo de vehículos se puede realizar paralelo a lo largo de las calles.

Artículo 377: No se permite la demolición de ninguna instalación sin la autorización.

Artículo 378: A escala urbana se permite la reanimación y la remodelación.

Artículo 379: A escala arquitectónica se permitirán: conservación, reintegración, integración, adaptación o adecuación, reconstrucción, rehabilitación.

Artículo 380: Se permitirán las siguientes acciones constructivas: nueva construcción, ampliación, unificación, división.

Artículo 381: Se debe incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 382: Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 383: Los elementos del mobiliario urbano responderán a un diseño integral para la zona, previa aprobación de la DMPF.

Artículo 384: Para el ejercicio del trabajo por cuenta propia se cumplirá con las siguientes indicaciones:

1. Se permite el arrendamiento de locales para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, previa consulta con la DMPF de la actividad que se realizará.
2. Las áreas públicas aprobadas por el CAM para el ejercicio del trabajo por cuenta propia cumplirán con lo siguiente:

   a) Alrededores del Mercado Agropecuario:
   - Tendrán carácter temporal.
   - El área máxima a ocupar será de 3m2 por cuenta propistas.
   - Se permiten carros pequeños.
   - Se permiten kioscos con un área hasta 6m2
   - Se permiten utilizar exhibidores, estantes, vidrieras, u otro elemento similar, previa aprobación de la DMPF.

   b) Área frente al Central.
   - Tendrán carácter temporal.
   - Se permiten kioscos con un área hasta 6m2.
   - El área que sea ocupada por elementos que no sean kiosco no será superior a 3m2.
   - Se permiten utilizar exhibidores, estantes, vidrieras, u otro elemento similar, previa aprobación de la DMPF

   c) Lateral de la Tienda Panamericana.
   - Tendrán carácter temporal.
   - El área máxima a ocupar será de 3m2 por cuenta propistas.
   - Se permiten carros pequeños.
   - Se permiten utilizar exhibidores, estantes, vidrieras, u otro elemento similar, previa aprobación de la DMPF
3. Se prohíben las tendederas en el área de ventas. En el caso que se realice la venta de artículos de vestir, cintos, carteras, etc. Se deberá realizar en perchas.
4. Se permitirán las actividades por cuenta propia en las viviendas, siempre y cuando se desarrollen dentro del límite de propiedad de las mismas, con las regulaciones que indique la DMPF.
5. En ningunos de los casos se limitará la circulación por aceras o áreas públicas.
6. La señalética y los elementos gráficos que identifiquen la actividad que se realiza no pueden afectar la imagen urbana ni obstaculizar las visuales.

Sección segunda
Zonas Especiales

ZONA ESPECIAL ZE 1 "CEMENTERIO"

Derrotero

Artículo 385: Los límites del área están determinados por la cerca perimetral de esta instalación.

Caracterización

Artículo 386: Se localiza al Noroeste en la periferia del asentamiento. Está delimitado por un muro de hormigón por su frente y lateral izquierdo saliendo, y por el fondo y el otro lateral con cerca de postes, alambres y cestos verdes. Está dispuesto en tres áreas o patios, con una entrada principal y vías que permiten acceder a las áreas.

Regulaciones

Artículo 387: Se mantendrán los 300m como área de protección respecto al área urbanizada.

Artículo 388: Debe contar con una franja arbolada en todo su perímetro de 100m de ancho.

Artículo 389: Dentro del área se encuentran dos sitios declarados monumentos locales: El Panteón de los Internacionalistas y la Tumba Simbólica de Oscar Lucero Moya, para lo cual se debe cumplir con todo lo regulado en el capítulo III sobre Protección y Preservación Patrimonial.

Artículo 390: Se mantendrá la división en patios, y las áreas tendrán algunos de sus límites con frente a vías de acceso o de circulación de cualquier orden y su distribución será tal que la distancia máxima a recorrer a pie desde la vía de acceso hasta las bóvedas, no exceda de 70m.

Artículo 391: Se dedicará como mínimo un 30% del área destinada al cementerio para áreas verdes, vías de transito y circulación y construcciones necesarias para su funcionamiento, según se especifica en la Norma Cubana 93- 01 de 1985.

Artículo 392: Se mantendrá delimitado con muro de hormigón u otro material que la autoridad competente apruebe.

Artículo 394: Para reconstruir, ampliar, trasladar, reformar total o parcialmente el cementerio, será preciso elaborar un proyecto y presentarlo a las autoridades competentes. Todas las vías de tránsito estarán pavimentadas.

Artículo 395: Las dimensiones mínimas de los elementos componentes se establecen en la siguiente tabla:

Denominación	Dimensiones (m)		
	Longitud	Anchura	Otras
Bóvedas	2,30	0,90	Profundidad 2,50m
Nichos sobre el terreno	2,50	1,00	Altura 1,00

Artículo 393: El manto freático estará a 1,50m de profundidad mínima, del fondo de las fosas o bóvedas.

ZONA ESPECIAL ZE2 "POLITÉCNICO"

Derrotero

Artículo 397: El área está delimitada a partir de la intersección de las calles II Frente y Carahata, tomando por esta última en dirección este hasta llegar al límite del Politécnico y una vivienda para tomar con rumbo variable en dirección Sur, Este y Suroeste hasta llegar a un acceso por el cual se continúa en dirección Oeste hasta llegar al fondo de la Casa de Cultura, la cual se bordea en dirección Noroeste hasta salir al acceso al Politécnico por el cual se sigue rumbo Oeste hasta llegar a calle II Frente por la que se continúa en dirección Norte hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 398: Comprende una pequeña área que se localiza al Noreste del núcleo urbano, dentro del consejo popular Mella. La instalación es de tipología constructiva I construida con sistema prefabricado, de tres niveles y se encuentra en regular estado técnico constructivo.

Regulaciones

Artículo 399: En el PGOU se define su permanencia como una instalación educacional.

Artículo 400: Las áreas verdes y la jardinería serán tratadas con arbolados y plantas ornamentales, destacando el verde en las mismas así como las diferentes tonalidades de colores de las arbustivas y cobertura.

Artículo 401: El diseño de la edificación debe responder a una adecuada iluminación y ventilación para aprovechar los recursos naturales del lugar y crear edificaciones bioclimáticas y funcionales.

Artículo 402: Se prohíbe la construcción de instalación que entre en contradicción con el uso y funcionamiento de la zona.

Artículo 403: Las ampliaciones y nuevas construcciones a ejecutar, admiten cualquier sistema o tecnología constructiva, siempre que su diseño se integre a las características y

condicionales específicas de las instalaciones existentes, las que serán aprobadas por la DMPF.

Artículo 404: Toda nueva construcción respetará el régimen de áreas libres, tributarias a los edificios existentes.

Artículo 405: La altura máxima de será de 15 m y la mínima de 3m.

Artículo 406: Se mantendrán los accesos de servicio y principal existente, mediante los cuales se accederá a las áreas de parqueo y la instalación como tal.

Artículo 407: Se permite el cercado perimetral de las instalaciones con disímiles materiales y combinación de diseño, las mismas permitirán la transparencia y seguridad a la edificación, como máximo 2,10m de altura y mínimo 1.00 m.

Artículo 408: La carpintería podrá ser de disímiles materiales pero preferentemente de aluminio y cristal para lograr paños de transparencia y vinculación con el exterior.

Sección tercera
Espacios Públicos y Áreas Verdes.

Artículo 409: A fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos y áreas verdes existentes, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

Artículo 410: En virtud de la caracterización de los espacios públicos y áreas verdes existentes, los mismos se identificarán según su tipología arquitectónica y urbanística en:

a) Parques urbanos: Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etcétera, así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario con aceras continuas perimetrales.
b) Micro parques: Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente un cuarto de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.
c) Plazas: Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el

tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental, arbolado en "ponches" y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones, al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, mercados abiertos, etc.

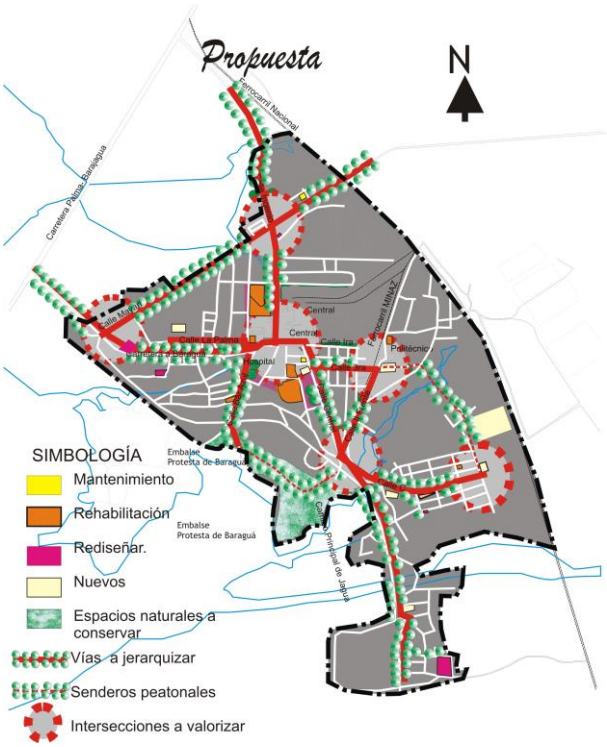
d) Paseos arbolados, calles y avenidas: Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño del arbolado, arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales.

e) Parques recreativos: Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.

f) Parques infantiles: Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde una parcela hasta una manzana, en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.

g) Espacios abiertos naturales: Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación y espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

Artículo 411: Las regulaciones específicas para el Sistema de Espacios Públicos y Áreas verdes están concebidas en la Tesis de Maestría "Lineamientos para la estructuración del sistema de espacios públicos del asentamiento azucarero Mella" la cual debe ser consultada.



Sección cuarta
Zonas de Producción

ZONA DE PRODUCCIÓN 1 "CENTRAL"

Derrotero

Artículo 412: Partiendo de la intersección del terraplén a Pinalito o calle Mayarí con el ferrocarril nacional se toma por este último en dirección Sureste hasta llegar al puente que se encuentra sobre el ferrocarril cañero por el que se continúa rumbo Suroeste hasta la prolongación de calle 1ra por la que se toma en dirección Oeste hasta llegar al fondo de punto de venta de combustible para bordearlo en dirección Norte y Oeste hasta salir a calle Ingenio para tomar por esta en dirección Norte hasta calle Paquito González Cueto por la que se sigue en dirección Este hasta interceptar el ramal del ferrocarril cañero por el que se continúa en dirección Noreste hasta llegar al límite de la fábrica de Torula, la cual se bordea con rumbo Noroeste hasta interceptar calle E para continuar por la misma rumbo Oeste hasta llegar a la cerca límite Oeste de Mantenimiento Constructivo para tomar por dicha cerca con rumbo Norte hasta llegar al fondo para girar en dirección Oeste y pasando por el fondo de varios patios de viviendas llegar al fondo de un consultorio en construcción para tomar rumbo Norte y pasando por el fondo de varias viviendas y una bodega llegar a calle 6, por la cual se continúa en dirección Noreste hasta calle F, tomando por esta en dirección Noroeste para salir a calle Mayarí por la que se continúa rumbo Noreste hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 413: Esta zona se ubica al Noreste del núcleo urbano, muy próxima al centro de servicios y la zona de viviendas. En ella se localizan industrias que clasifican en el grupo B, que se describe más adelante, como el central, destilería, fábrica de conservas de frutas y vegetales; y otras del grupo A como fabricación de pan y dulces. Además se insertan talleres, almacenes, oficinas, y una instalación que a pesar de no ser una industria almacena productos tóxicos "Centro de Higiene y Epidemiología". Esta zona dispone de las infraestructuras técnicas, y se vincula al exterior mediante el ferrocarril y las calles existentes.

ZONA DE PRODUCCIÓN 2 "FÁBRICA DE HIELO

Derrotero

Artículo 414: Partiendo del límite Noroeste del Hidropónico se toma por la cerca en dirección Noreste hasta llegar a las oficinas de pecuario para continuar por la cerca de dicha instalación y bordearla(se incluyen dos viviendas) hasta salir a la cerca de la fábrica de Hielo por la cual se continúa bordeándola por su fondo hasta llegar al fondo del centro de producción de materiales de la construcción del MINAZ, el cual se bordea hasta llegar a una vivienda, y siguiendo por su límite Este en dirección Sureste se llega a calle Mayarí, para continuar por esta rumbo Suroeste hasta el punto de partida.

Artículo 415: Esta zona se encuentra al Noroeste del asentamiento, en las periferias del mismo. Dentro del área se localizan instalaciones que clasifican en el grupo B que se describe más adelante como el matadero de animales existentes en el área de pecuario, otras que generan polvo como el centro de producción de materiales, y la fábrica de hielo que trabaja con productos tóxicos. Existen además un hidropónico y tres viviendas.

Regulaciones para ambas Zonas Industriales

Artículo 416: Las construcciones de industrias se harán atendiendo a las características de éstas y al grado de deterioro o el impacto que pueda provocar en el hábitat humano, para ello se dividiran en tres grandes grupos:

a) Las que no producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales que las hagan compatibles dentro del entorno urbano.
b) Las que producen: ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas, u otros residuales que exijan una mayor protección y que deben ser ubicadas en la periferia del entorno urbano.
c) Las altamente contaminantes y peligrosas que exigen para su construcción medidas especiales de protección y seguridad, las cuales se construirán alejadas del entorno urbano.

Artículo 417: Entre las industrias clasificadas en el inciso A. del artículo anterior tenemos las siguientes: fabricación de pan y dulces, confecciones textiles, cosméticos, artesanales,

mueblerías, electrónica, calzado, bisuterías, poligráficas, confiteras, cigarros y tabacos, torrefactoras de café y cacao, y otras de naturaleza similar que expresamente sean autorizadas por la autoridad competente.

Artículo 418: Entre las industrias clasificadas en el inciso B. del artículo ... tenemos las siguientes: centrales azucareros, fábricas de conservas de frutas y vegetales, levaduras, destilerías, mataderos de animales, las de productos cárnicos, lácteos, aserraderos, construcciones de maquinarias, vinateras, cerveceras, licoreras, farmacéuticas, tenerías, pinturas, papeleras, despulpadoras de café y cacao, molineras de cereales, de pienso, elaboración de morteros de cemento, de prefabricados de hormigón, conformadoras de metales ferrosos y no ferrosos y otras de naturaleza similar que expresamente sean autorizadas por la autoridad competente.

Artículo 419: Entre las industrias clasificadas en el inciso C. del artículo ... tenemos las siguientes: siderurgias, refinerías de combustible, fabricación de gases industriales, petroquímicas, termoeléctricas, hidroeléctricas, cemento, molinos de piedra, construcción de maquinaria pesada, laminadores, explosivos, las que trabajen con radiaciones ionizantes y otras que por su peligrosidad deban ser clasificadas en ese inciso.

Artículo 420: Todas las industrias clasificadas en el artículo anterior tienen que ser ubicadas a una distancia tal a los centros urbanos que permitan ante cualquier accidente o catástrofe minimizar los efectos que éstos puedan ocasionar a la población residente más cercana, para ello se construirán cortinas boscosas a sus alrededores de un ancho no menor de 50 metros y serán ubicadas en los lugares que los vientos predominantes no soplen sobre la urbanización.

Artículo 421: Todas las industrias que produzcan emanaciones de humos y gases tienen que poner filtros u otros dispositivos de similar naturaleza que eviten su propagación al medio ambiente.

Artículo 422: Todas las industrias clasificadas anteriormente tienen que crearle a sus trabajadores condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad adecuadas a las características de cada puesto laboral para evitar accidentes y enfermedades profesionales, así como dotarlas de un sistema de protección contra incendios aprobado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y la Dirección Nacional de Protección Contra Incendios del Ministerio del Interior.

Artículo 423: Todas las industrias tienen que ser construidas en lugares que posean fácil acceso por vía terrestre, ferroviaria y/o marítima, para transportar las materias primas y las mercancías por ellas fabricadas.

Artículo 424: Todas las industrias antes de ser construidas tienen que contar con las licencias y permisos que se regulan en el presente Código y sus regulaciones complementarias.

Artículo 425: Todas las industrias construirán sus sistemas propios para el tratamiento de los residuales líquidos y sólidos, para que sean reciclables en otros usos y cuando no sea posible no sean cargas contaminantes del medio ambiente.

Artículo 426: Las industrias construidas con anterioridad a la vigencia de este Código y se encuentren ubicadas en áreas no permitidas serán reubicadas en las que no afecten el hábitat, para ello se tendrán en cuenta las posibilidades económicas del país.

Artículo 427: No se permitirá la construcción de ningún asentamiento poblacional o vivienda en el perímetro de influencia y de peligro de las industrias clasificadas en los incisos B y C.

Artículo 428: La construcción de Centrales Termonucleares y otras industrias que utilicen como combustible sustancias radioactivas se regirán por regulaciones especiales aprobadas expresamente para ellas por el Consejo de Estado.

Artículo 429: Las zonas industriales estarán debidamente cercadas y señalizadas.

Áreas verdes

Artículo 430: Las áreas verdes cumplen una función importante en el trazado de los planes generales de obras industriales. La creación de condiciones confortables de trabajo y descanso en el territorio industrial así como la formación del aspecto exterior de las edificaciones.

Artículo 431: La diversidad de variedad de las áreas verdes permite crear diferentes composiciones, las cuales utilizadas de una manera efectiva mejorarán las condiciones microclimáticas y sanitario-higiénicas del medio, organizan el territorio y crean un marco adecuado del paisaje que corresponda con una idea arquitectónica-urbana determinada.

Artículo 432: La correcta utilización de las áreas verdes en los territorios de las empresas industriales puede disminuir la influencia negativa de los diferentes factores climáticos y productivos.

Artículo 433: Las áreas verdes tienen como función principal, ocultar edificaciones o instalaciones poco interesantes dentro de las plantas industriales, además de la función estética.

Artículo 434: Se podrán utilizar:

a) **Árboles:** constituye el elemento más importante de las áreas verdes en las empresas industriales, ya que cumple funciones utilitarias como modificaciones y atenuadores de factores adversos tales, como la contaminación ambiental, la disminución del ruido y polvo, junto a las vías. La insolación y otras y también tiene carácter estético, ya que constituye el ornamento de las industrias creando un ambiente sicológico favorable.
b) **Arbustivas**: generalmente no sobrepasan los tres metros, son utilizadas generalmente por su gran valor ornamental, estas juegan un papel importante tanto utilitario como estético.

Industrias con producción de polvo

Artículo 435: Las áreas verdes en estas industrias se situarán pantallas de defensa contra el viento a barlovento del objeto contaminante, las cuales deberán ser más altas que las fuentes de polvo. A sotavento se situará una pantalla que funcionará recogiendo el polvo emitido por la fuente, en este caso los árboles deben ser menos altos que la fuente. En todos los casos se situarán a una distancia de por lo menos 5 veces la altura del árbol.

Industrias con producción de ruido

Artículo 436: Se realizará la siembra de una franja de árboles, para este caso es de suma importancia una buena distribución en zonas, pues una barrera verde obstaculiza tanto el ruido como el viento, por lo que es necesario priorizar la distribución de las pantallas verdes.

Sección quinta
Zonas no Urbanizables

Derrotero

Artículo 437: Se delimitan dentro de esta zona las franjas forestales de las zonas de protección a embalses y causes fluviales.

Regulaciones

Nota: Para determinar las franjas forestales de las zonas de protección se debe realizar un estudio de las condiciones específicas de cada lugar. No obstante mientras ese estudio no se realice las franjas tendrán las siguientes dimensiones.
NAM: nivel de agua máximo. **NAN**: nivel de aguas normales.

Artículo 438: Por ser el embalse Protesta de Baraguá fuente de abasto de agua de poblaciones la franja forestal debe ser de 100metros, medidos en proyección horizontal medidos a partir del NAM.

Artículo 439: El río Jagua considerado de primer orden la franja será de 15metros medidos en proyección horizontal a partir del borde del cauce natural.

Artículo 440: Los arroyos o vaguadas que atraviesan el asentamiento tendrán una franja de 10metros medidos en proyección horizontal a partir del borde del cauce natural.

Artículo 441: Las especies a plantar se seleccionarán de acuerdo a las condiciones específicas de cada área y con las siguientes características: madera valiosa, hojas perennes de rápido crecimiento, sistema radicular profundo y que permitan un desarrollo del soto bosque u otras que indique la Institución Forestal, previa coordinación con Recursos Hidráulicos.

Artículo 42: Las franjas de protección que rodean los embalses y cauces fluviales se sembrarán de árboles, de forma que la cobertura forestal garantice la mayor protección contra la erosión.

Artículo 443: No se permite ningún tipo de construcción en esta zona.

Sección sexta
Zonas Urbanizables de Uso Inmediato

ZONA URBANIZABLE DE USO INMEDIATO "LA PALMA"

Derrotero

Artículo 444: Partiendo de la intersección de calle Mayarí con calle Vivero se sigue por esta última en dirección Sur hasta llegar a calle Paquito González para continuar por dicha calle hasta llegar a calle 1ra por la que se toma en dirección Sur hasta calle La Palma, para continuar por esta en dirección Oeste hasta calle 5ta, por la que se toma hasta llegar al fondo del edificio 4 para tomar en dirección Oeste hasta llegar a calle 7 por la que se continúa rumbo Norte hasta calle Mayarí, siguiendo por esta en dirección Noreste hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 445: Se localiza al Oeste del asentamiento. Es un área de topografía llana, que tiene estudio de Plan Parcial. Existe el trazado de algunos ejes viales, y el trazado de la red eléctrica y el acueducto de forma parcial, no así el sistema de alcantarillado ni drenaje pluvial.

Regulaciones

Artículo 446: Se tendrá un cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales logrando confort y proporcionando sombra a lo largo de sendas peatonales.

Artículo 447: Respetar las áreas previstas para áreas verdes y espacios públicos logrando los indicadores óptimos por habitantes.

Artículo 448: Es obligatorio el uso de la franja de jardín que no será inferior a 1,50m.

Artículo 449: Se respetará la estructura urbana dando continuidad a las vías existentes en las áreas aledañas.

Artículo 450: La ocupación de manzana y parcela máxima será de un 67%.

.**Artículo 451:** Se respetarán las áreas de reserva para servicios.

Artículo 452: Se utilizarán tipologías de manzanas cuyas dimensiones estén entre los 80 y 100m y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:2, 1:3.

Artículo 453: Para un mejor aprovechamiento del suelo las parcelas se tendrán proporciones rectangulares de 1:1,5 con lotes medianos de áreas entre 150 y 200m2, y lotes grandes con áreas entre 200 y 300m2

Artículo 454: Se mantendrá la misma línea de fachada en cada una de las manzanas.

Artículo 455: Es obligatorio dejar pasillos laterales como mínimo de 0,75m para los sanitarios y de 1m si son de servidumbre.

Artículo 456: Todas las viviendas tendrán portal o medio portal, con una profundidad mínima de 2m.

Artículo 457: El frente o línea de propiedad llevará o no cerca sobre el nivel de la acera, pudiendo ser de verjas ornamentadas sobre zapata, cerca metálica (del tipo conocido como peerles), hierro, mampostería (o la combinación de ambos), setos o vegetación apropiada para esas funciones.

Artículo 458: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de las mismas.

Artículo 459: Las edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán constructivamente como principales.

Artículo 460: Se permite la tipología constructiva I de mampostería con cubierta ligera y la III de paredes de mampostería con cubierta ligera (excepto guano).

Artículo 461: Se iniciará la construcción por la fachada.

Artículo 462: La construcción de escaleras cumplirá con lo establecido en el capítulo 3 en relación con el tema.

Artículo 463: Se debe cumplir con lo que establece la norma cubana vigente establecida para la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 464: El rotulado y señalización de calles, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 465: Los espacios públicos previstos deben ser gestionados con la Dirección de Comunales para que sean incluidos en sus planes.

Artículo 466: La UMIV garantizará el completamiento de las redes técnicas según proyecto para promover la construcción de viviendas.

Sección séptima
Zona Urbanizable de Reserva

ZONA URBANIZABLE DE RESERVA "AMPLIACIÓN 26 DE JULIO"

Derrotero

Artículo 467: Partiendo de la intersección de la carretera que va al asentamiento El Diez de Mella con el ferrocarril nacional, se toma por este último en dirección Sureste hasta llegar a calle Mayarí por la que se continúa en dirección Suroeste hasta llegar a 30m antes de calle F para tomar rumbo Noroeste hasta las viviendas que se encuentran en construcción para seguir en dirección Suroeste hasta el fondo de las viviendas que tiene su frente para calle El Dos de Mella y tomando por la cerca límite del fondo de estas viviendas en dirección Noroeste y luego Noreste hasta interceptar la carretera El Diez de Mella por la que se continúa rumo Noreste hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 468: El área se localiza al Noreste del asentamiento, es un terreno con pendientes entre el 2 y el 3%, está ocupado por usufructuarios que cultivan el área de manera temporal hasta tanto se prescinda la utilización de la misma.

Regulaciones

Artículo 469: Requiere la aprobación de un proyecto de urbanización y el progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas incluidas en el mismo.

Artículo 470: Todo proyecto de urbanización o plan parcial contará con planos y memoria descriptiva detallada de acuerdo a las características de cada localidad, además de incluir los repartos, barrios o terrenos colindantes con dicha área, hasta los elementos naturales o antrópicos de la zona en que ésta se halle, tales como vías, ríos, bosques, etc.

Artículo 471: Se deberá definir la solución de infraestructuras que requiere la zona.

Artículo 472: Se escudriñará la urbanización por las manzanas como prolongación de la trama ya existente en el asentamiento

Sección octava
Zona de Urbanización Convenida

ZONA DE URBANIZACIÖN PROGRESIVA "AMPLIACIÓN 13 DE MARZO"

Derrotero

Artículo 473: Partiendo de la intersección de calle F con el ferrocarril nacional, se continúa por este último hasta llegar a la margen norte del río Jagua, por la cual se sigue aguas abajo

hasta llegar a la prolongación de calle 1ra, por la cual se toma en dirección Noroeste hasta llegar a calle F para tomar en dirección Este- Noreste hasta el punto de partida.

Caracterización

Artículo 474: La zona se localiza próxima al reparto 13 de Marzo, al Sureste del asentamiento. Es un terreno llano que permite dar continuidad a la urbanización ya realizada.

Regulaciones

Artículo 475: Requiere del proyecto ejecutivo.

Artículo 476: Confeccionado el proyecto con las condiciones establecidas por la DMPF, se presentará al Órgano del Poder Popular para su revisión.

Sección novena
Infraestructuras Técnicas

Artículo 477: La infraestructura técnica o equipamiento ingeniero se ha clasificado en:

a) Sistema de abastecimiento de agua.
b) Servicios de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial.
c) Servicios eléctricos.
d) Comunicaciones.

Artículo 478: Es obligatorio que la solución de abasto de agua y tratamiento de residuales para las nuevas construcciones sea mediante la conexión de las redes de Acueducto y Alcantarillado.

Artículo 479: En el caso de no existir la posibilidad de cumplir con el artículo anterior se permiten las soluciones temporales previa consulta con la DMPF

Artículo 480: Se determina, para el sistema de redes técnicas, la obra nueva para las urbanizaciones que surjan, la conservación, rehabilitación y completamiento de las existentes y la realización en algunos casos de inversiones y obras para mejorar el servicio, y en otros casos, como obras de preparación ingeniera del territorio, para evitar afectaciones o la contaminación ambiental. En todo caso, se respetará lo siguiente:

a) Se prohíben las conexiones clandestinas de residuales domésticos, comerciales, industriales u otros a la red de drenaje pluvial, así como su vertimiento superficial y disposición final sin tratamiento previo de residuales que lo requieran.
b) Se cumplirá en forma rigurosa la observancia de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes, aéreas, a nivel o soterradas, de abastecimiento de agua y alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, teléfonos y telecomunicaciones, eléctricas, energéticas y de gas manufacturado, de acuerdo a la legislación y normas vigentes, así como también cualquier otra disposición establecida en particular por las entidades facultadas en dichos servicios urbanos.

c) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, guardarán las restricciones señaladas en los artículos anteriores a las redes técnicas del sistema de equipamiento ingeniero del municipio.

SOBRE ABASTO DE AGUA

Artículo 481: El agua que se utilice en los servicios de una casa o un edificio, será tomada por acometida directa, verificada a su frente en la vía pública, al conducto o tubería maestra que la suministra del acueducto de la ciudad o asentamiento, acción que es realizada oficialmente, previa la solicitud correspondiente formulada.

Artículo 482: Las conductoras de agua principales poseen una franja de protección de 2.00m a ambos lados con una sección total de 5.00m, teniendo en cuenta la sección de la tubería.

Artículo 483: Las líneas maestras de acueducto se colocaran soterradas en la calzada, en los paseos de las vías donde no se sitúen arborización, a una profundidad de 0,90m de la rasante proyectada.

SOBRE LA EVACUACIÓN DE RESIDUALES LÍQUIDOS Y SU DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO FINAL

Artículo 484: En ningún caso podrá obligarse al propietario, a dejar pasar por su terreno un acometimiento, bien pluvial o de albañal, a ninguna profundidad, pues estos servicios deben ser procurados dentro del terreno que los utilice, y nunca en los del vecino.

Artículo 485: Los desagües de las casas y edificios de las aguas de albañal y las pluviales, se instalarán separadamente; es decir, completamente independientes entre sí.

Artículo 486: El desagüe de las aguas de albañal se verificará por una red de descargas, constituida por el conjunto de tuberías que lo realicen, conectada al colector general, que a su vez lo hace a la cloaca correspondiente del alcantarillado. Su distribución será en forma tal, que los conductos no atraviesen las habitaciones, cumpliéndose en ellos las siguientes condiciones:

a) Evacuar rápidamente las aguas, alejándolas de los aparatos sanitarios.
b) Impedir el paso del agua, olores y microbios de las tuberías al interior del edificio.
c) Las tuberías deben ser impermeables al agua, gas y aire.
d) Las tuberías serán de buen material, instaladas de modo tal que las vibraciones que se produzcan en el edificio, no den lugar a pérdidas.
e) El material de las tuberías debe resistir a la acción corrosiva de las aguas vertidas en ellas.

Artículo 487: Cuando en el reparto donde se encuentra emplazada la casa o edificación de que se trate, no exista el servicio de alcantarillado, la descarga general de las aguas de albañal, se verificará a un sistema de fosa moura y pozo absorbente, construidos en forma reglamentaria y en un lugar dentro del terreno, que facilite en el futuro, cuando ese servicio se establezca, verificar la acometida al mismo.

Artículo 488 Para la puesta en uso de este sistema de fosas moura y pozos absorbentes, será requisito indispensable el visto bueno del MINSAP (a través del CMHE) y de la DMPF.

Artículo 489: Las aguas procedentes de los desagües naturales de los techos de todo edificio que se construya de nuevo o se reconstruya total o parcialmente, en los casos en que exista medianería, deben dirigirse por conductos empotrados en las paredes, a los tragantes del interior de los patios o al drenaje de la calle, por debajo del contén de la acera.

Artículo 490: En consecuencia, queda prohibido dirigir las aguas pluviales sobre la vía pública, por medio de goterones o canales, así como verter las aguas de albañales a las calles, por medio de caños de desagüe a la propia vía. Esta última clase de aguas se dirigirán por medio de conductos soterrados, de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas sanitarias o normas vigentes, a entroncar con el sistema de alcantarillado.

Artículo 491: Cuando un edificio se apoya en una propiedad contigua, las aguas pluviales que viertan sobre esta, deben conducirse por medios convenientes y apropiados, de manera que vayan a verter sobre el predio de aquel a quien pertenezca el edificio, y de ninguna manera, sobre el vecino. Lo mismo se hará si la pared sobre la que se apoya es medianera.

Artículo 492: En todos los casos las aguas pluviales serán vertidas a la calle por debajo del contén de la acera, para ser recogidas por su propia corriente, por el dren del servicio público, teniendo en cuenta para ello lo dispuesto en los artículos anteriores de este código.

Artículo 493 En el caso del drenaje natural de las aguas pluviales, es obligatorio que estas sigan su cauce natural, por lo queda prohibida su obstrucción.

.

Artículo 494: En todos los casos, el sistema de drenaje pluvial se dispondrá de forma tal, que las aguas que el mismo colecte no se viertan sobre las áreas ocupadas por edificaciones contiguas.

Artículo 495: En las fosas no se permitirá la introducción de las aguas de lluvias, ni las sobrantes de riego, etc.

Artículo 496: Si a pesar de todas las reglas y precauciones establecidas, como consecuencia de la ejecución de cualquiera de las obras de que se trata en este capítulo se dañara al vecino, deberá indemnizarse convenientemente por el que las mandó a ejecutar.

Artículo 497: Todas las instalaciones sanitarias que se realicen en las edificaciones, a más de cumplir lo dispuesto para ellas en este código, cumplirán ineludiblemente lo preceptuado en las Ordenanzas Sanitarias y el Reglamento o NC de Instalaciones Sanitarias que se encuentre en vigor.

Artículo 498: Los colectores de alcantarillado principales poseen una franja de protección de 2.00m a ambos lados con una sección total de 5, 00m teniendo en cuenta la sección de la tubería.

Artículo 499: En caso que coincida el trazado de la conductora de agua y el colector de alcantarillado, la conductora de agua irá sobre el colector de alcantarillado a 0, 40m de separación.

SOBRE REDES ELÉCTRICAS

Artículo 500: Toda instalación eléctrica que se realice en un edificio, para dotarlo de iluminación artificial, proveerá su energía por suministro de la OBE, a través del SEN, caso que solamente es considerado en este código. Si este suministro se verifica por una planta productora particular, será motivo de una tramitación especial para conseguir la autorización correspondiente, previa aprobación del organismo que le corresponda.

Artículo 501: Las instalaciones eléctricas, en términos generales, y en lo que respecta a sus detalles particulares, se ajustarán, a más de las disposiciones que se fijan en este código, a las NC vigentes para ellas en toda la República.

Artículo 502: Dentro de la franja de propiedad de estas líneas no se permite la siembra de árboles (solamente se permite pastos y frutos menores) y no utilizar equipos de mecanización para el laboreo, de ser posible por medio de tracción animal.
Faja de seguridad
4,16 y 13,2---------- 3, 65m a cada lado del eje de la línea.
33 KV---------- 7, 50m a cada lado del eje de la línea
110 KV---------- 15,00m a cada lado del eje de la línea

Artículo 503: Separación Vertical de las líneas Eléctricas de Servicios.

a) Conductor más cercano y el punto más alto del techo de la construcción 2,50m
b) Conductores y terreno de tránsito de peatones como mínimo 3,50
c) Conductores que cruzan vías férreas como mínimo 8,20m.

Artículo 504: Separación entre Líneas Eléctricas y Edificaciones (Horizontal)
0,3 KV--------8,7 KV---------- 0,90m
8, 7 KV--------13 KV ---------- 2, 50m
13 KV---------- 3,00m
33 KV-------- 110KV---------- 15,00m

SOBRE REDES DE COMUNICACIONES

Artículo 505 La red de telefonía cumplirá con lo siguiente:

a) Siempre que sea posible las líneas telefónicas deberán ocupar el lado opuesto a la eléctrica en cualquier vialidad.
b) La distancia mínima a la copa de los árboles debe ser de 3,00m.
c) La altura de las líneas de transmisión y los peatones debe ser de 3,50m a 5,00m.
d) La separación de las vías férreas anchas al lado más próximo del poste debe ser de 7,50m como mínimo
e) Lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo al poste 0,25m como mínimo.

f) Línea de propiedad al poste como mínimo 0,50m.
g) Las líneas telefónicas establecen un corredor de protección de 7,00m de sección.

Artículo 506: Al cable coaxial se dejará una franja de 4,00m a ambos lados, con una sección total de 9m.

Sección décima
Vías Públicas

Artículo 507: Para construir, ensanchar o rectificar cualquier calle, el inversionista tendrá que tramitar en la DMPF, la autorización para llevar acabo tales obras.

Artículo 508: Todo proyecto que respalde la apertura, ensanche o rectificación de una calle, deberá estar en correspondencia con el Plan Parcial de ordenamiento urbanístico de la zona o en su defecto con los estudios de ordenamiento urbanísticos realizados. En forma y con los desniveles que tenga, así como otro del alineamiento, prolongación y rasante que se propongan.

Artículo 509: Los trabajos de apertura, ensanche, rectificación o nivelado de calles pueden dar por resultado: levantar el pavimento de la vía pública, o rebajarlo de tal manera sin que las edificaciones inmediatas reciban daño alguno. En caso de producirse, el inversionista de la obra está obligado a resarcir a los dueños por los perjuicios o daños materiales directos o indirectos que se causen a estos inmuebles.

Artículo 510: En las calles que actualmente tengan aceras de un ancho menor de 1.00m y donde proceda, será obligatorio para los propietarios que construyan, reconstruyan o modifiquen las edificaciones existentes en terrenos con frente a estas vías, ceder libremente y sin costo alguno para el Estado, el área de terreno necesario para dotar a la acera de una dimensión mayor según se evalúe por la DMPF.

Artículo 511: Todo propietario, en el caso que fuera necesario y a su costo, puede solicitar a la DMPF la construcción de la acera al frente o frentes de su casa, o solar yermo, dándosele el ancho, de acuerdo con el que tenga la calle o calles a las que hace frente, siendo construida de piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón.

Artículo 512: El nivel del pavimento, aceras y portales, cuando estos sean de tránsito público, no podrán elevarse más alto que el nivel que le corresponde a la calle, de acuerdo con su trazado oficial, ni tampoco rebajarse para proporcionar cómoda entrada en el edificio. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o gradas, el propietario deberá retirarse sobre su terreno para obtener la altura o descanso correspondiente y construir la rampa o peldaños dentro de su propiedad; pero en ningún caso se le permitirá saliente alguno sobre la vía pública.

Artículo 513: Las vías y calles que existan trazadas y las que se tracen o abran en lo sucesivo, se clasificarán en categorías, según la norma de clasificación funcional de vías urbanas vigente. Esta norma establece cinco (5) categorías: vía expresa, arteria principal, calles arteriales menores, calles colectoras y calles locales.

Artículo 514: Mientras no exista una norma cubana se establece que la faja de rodamiento es:

- Vía expresa: no menor de 25metros.
- Vía arterial principal: no menor de 17metros.
- Calle arterial menor: no menor de 14metros.
- Calle colectora: entre 7 y 14metros.
- Calle local: entre 4.50 y 7metros.

Artículo 515: Hasta tanto no se elabore una norma cubana las dimensiones de las aceras estarán en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 1.50m (vías locales) y por cada senda para peatón utilizar 0,75m.

Artículo 516: Sólo en las vías y calles mencionadas se permitirá el tránsito automotor. Todas las demás que tengan menos de 2,75m limitarán la circulación de vehículos de acuerdo a las medidas que establezca el Código de Vialidad y Tránsito.

Artículo 517: Los nuevos desarrollos se regirán por todo lo expuesto en el presente capítulo.

Artículo 518: El cierre temporal o definitivo de una calle, fundamentado por motivos de interés general, sólo puede autorizarse por acuerdo de la DMPF y con la aprobación de la PNR.

Artículo 519: No se permite construir pavimentos en las calles, levantar el existente, formar caños de desagüe a ellas o a las cloacas, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en las vías sin previo permiso de la DMPF, bajo las sanciones establecidas en la legislación referida a las contravenciones.

Artículo 520: Por las aceras sólo podrán transitar los peatones, coches de bebé, personas en sillas de ruedas. Se prohíbe todo tránsito y aparcamiento de vehículos motores, con o sin arrastre, carretas, carretones y coches de tracción animal, ciclos y triciclos, sobre éstas y el que lo haga será sancionado de acuerdo a lo regulado en la legislación de contravenciones vigente.

Artículo 521: Todas las vías contarán con la debida señalética, la que se pondrán en lugares visibles a los conductores de acuerdo a lo normado en el Código de Vialidad y Tránsito.

Artículo 522: Todo edificio de nueva construcción, que por su capacidad y destino promueva la afluencia de gran capacidad de público, ocasionándose la congestión del tránsito en sus proximidades, proveerá dentro del propio edificio (soterrado o primer nivel), o fuera, a una distancia no mayor de 300.00m, el espacio necesario para el resguardo de los automóviles pertenecientes a sus moradores o a sus concurrentes habituales.
A ese efecto, se fija como espacio mínimo para el establecimiento de un automóvil, un área no menor de 20.00m.

Artículo 523: Se prohíbe en la vía pública poner pies derechos, torna puntas, y caballetes, establecer en ellas barreras, o estrechar el paso, levantar el pavimento o desnivelarlo, y hacer en el corte, abertura u hoyos.

Artículo 524: En aquellos casos en que la obra a realizar comprenda la fachada de un edificio, interesando por tanto, la línea de propiedad al frente junto a la acera, es obligatorio habilitar durante el transcurso de la obra, una valla protectora del tránsito público de peatones, en todo lo largo de la fachada y hasta la altura del primer piso, separada hasta un límite máximo tal, que deje un ancho libre de 0.60m, de la acera, para el cruce de peatones. Esta valla, que puede ser construida de madera, acero, o cualquier otro material que brinde la rigidez requerida, se ajustará en términos generales al modelo oficial aprobado a ese efecto, y presentará un puente superior que cubra el espacio de tránsito público, garantizando así su uso.

Artículo 525 Si las condiciones de la obra requieren el uso de un elevador mecánico para materiales, y este no puede ser habilitado en el interior del terreno, podrá ocuparse un área determinada de la vía pública, previa autorización concedida a ese efecto, y visto el informe favorable de la Sección de Tránsito del Departamento de Orden Público y de la DMPF que le corresponda. Es obligación del propietario que, terminada la obra, se retire el elevador, dejando expedito nuevamente el tránsito, atendiendo a los deterioros que se hubieren producido.

Artículo 526: Queda terminantemente prohibido el acopio de materiales en la vía pública, pudiendo hacerse solamente durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe ser continuada hasta su terminación, aún pasadas las horas de labores habituales; el tramo de vía pública donde fue realizado este acopio se dejará libre de polvo y detritus.

Artículo 527: Si mientras la reedificación, reparación o derribo de una casa o edificación, ofreciere peligro o dificultad grave para el tránsito de vehículos por la calle, éste podrá ser impedido en las inmediaciones de la obra, siempre que lo permita o disponga la DMPF, previa aprobación además de Vialidad y Tránsito.

CAPÍTULO IX. PROCEDIMIENTOS

Sección primera
Solicitudes y trámites

Artículo 528: A los efectos de este código se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

Artículo 529: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los

usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico.

Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización , aprobación de uso de suelo, o regulaciones expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física o la Dirección Municipal, según sea la envergadura de la inversión, y posteriormente la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por la misma instancia.
b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.
c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en zonas declaradas de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunales.
e) La Dirección Provincial de Servicios Comunales es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 530: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones
b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la Vivienda, definir dichos límites de propiedad.
c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, según sea el caso.
d) Existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a los particulares, así como para la compraventa de dichos solares y áreas entre particulares.

e) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
f) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Sección segunda
Aprobación de Uso de Suelo, Autorización y Licencia de Obra

REQUERIMIENTOS PARA TRAMITACIÓN DE MICROLOCALIZACIÓN

Artículo 531: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de la misma, a saber:

a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
f) Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 532: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

REQUERIMIENTOS PARA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Artículo 533: A los efectos de las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
b) Aprobación de microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo o regulaciones, según sea el caso.
c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
e) Aprobación del proyecto, emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la dirección Provincial de Planificación Física si fuese necesario.

f) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos, si fuese necesario.
g) Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.
h) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios.
i) Licencia ambiental emitida por CITMA según corresponda.
j) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
k) Compatibilización con la defensa.

REQUERIMIENTOS PARA TRAMITACIÓN DE CERTIFICADOS DE HABITABLE/UTILIZABLE.

Artículo 531: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
d) Habitable o utilizable sanitario.
e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

Sección tercera
Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación

Artículo 535: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), y Comisión de Monumentos.
b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
c) Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de una zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
d) Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración del Grupo de Expertos.

e) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

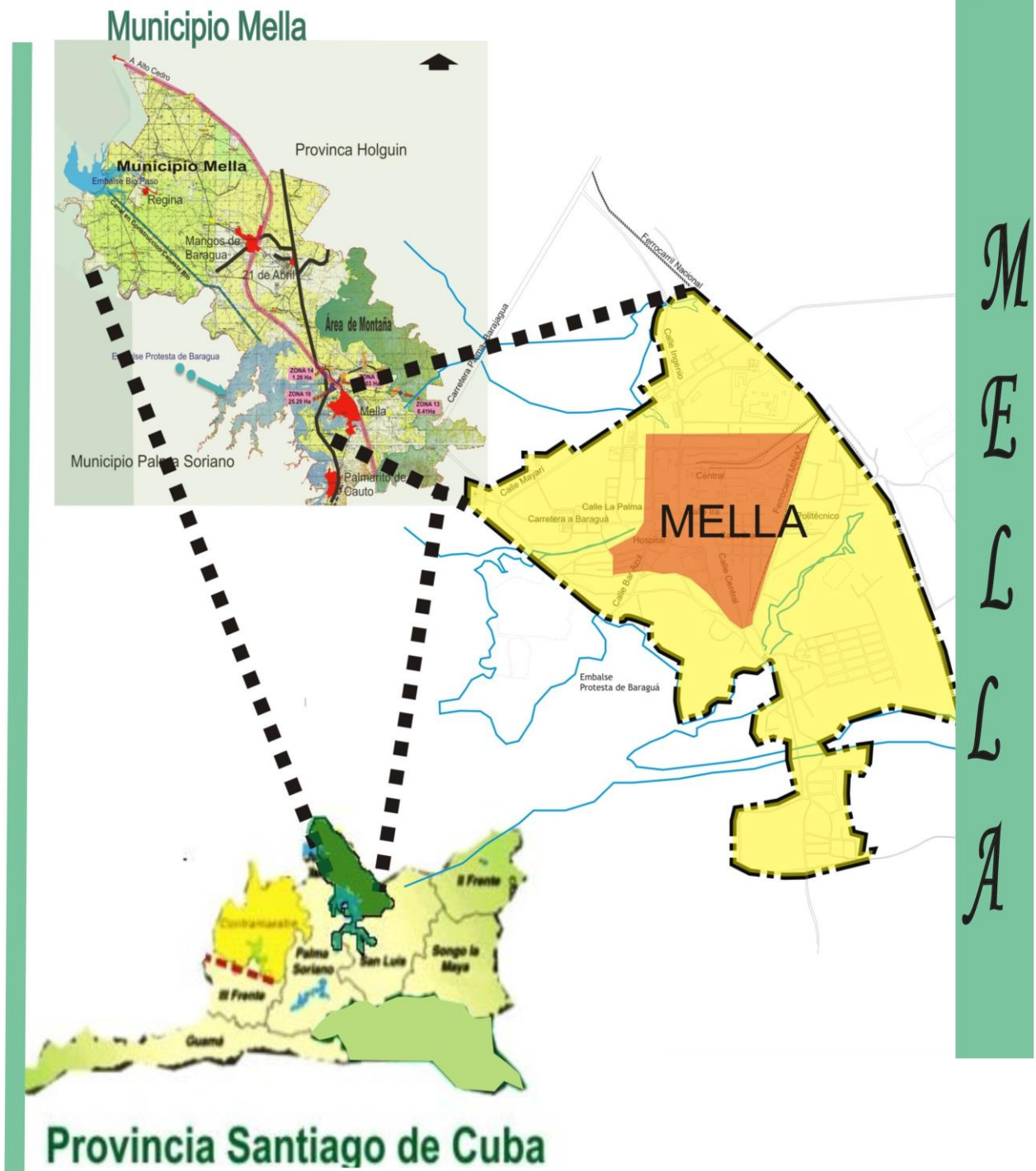
Sección cuarta
Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

Artículo 536: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, aparecen claramente desglosadas en el Decreto 272 "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo".

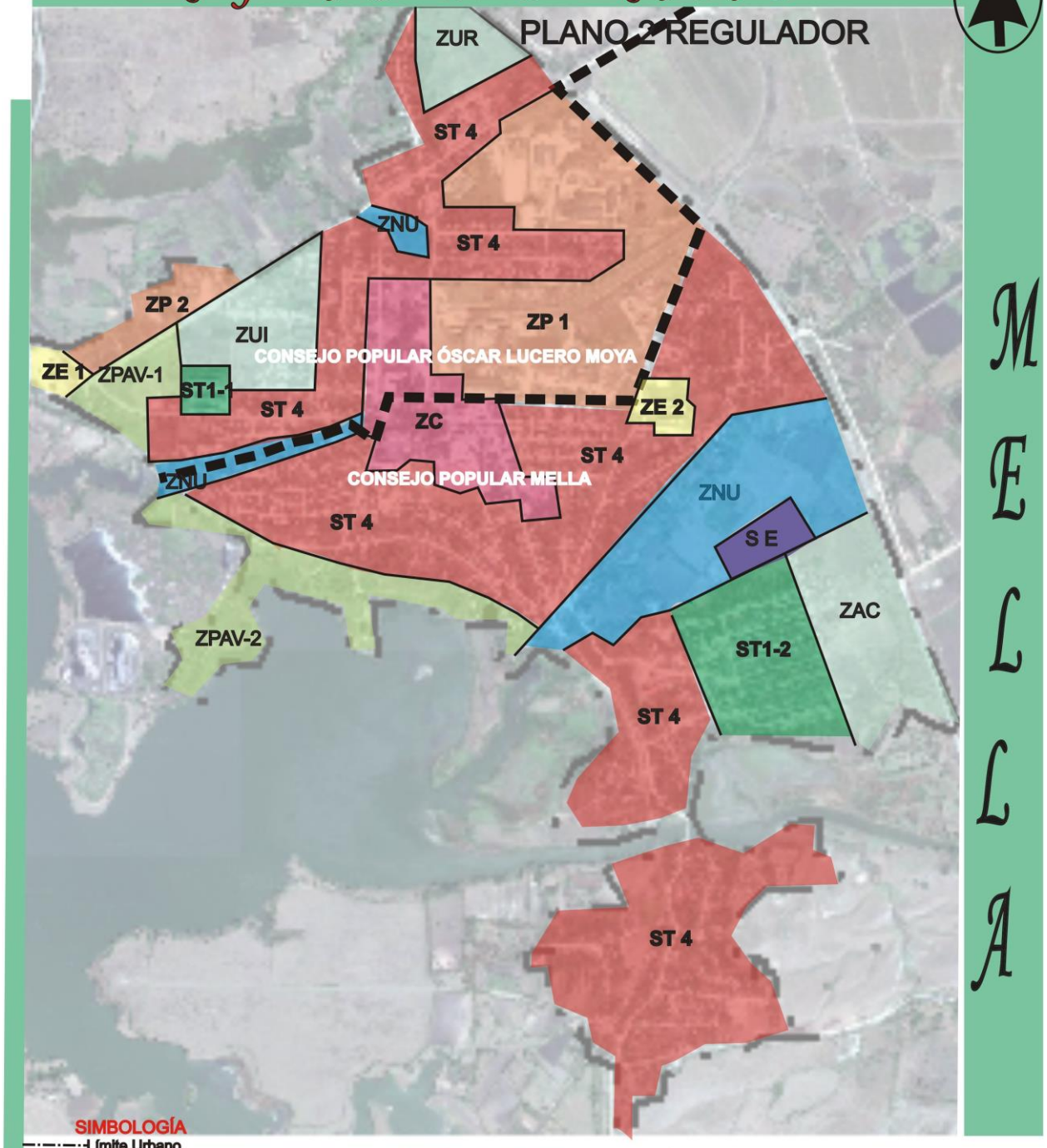
CAPÍTULO X
TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

REGULACIONES URBANAS

PLANO 1 UBICACIÓN GENERAL



REGULACIONES URBANAS



REGULACIONES URBANAS

PLANO 3 PRESERVACIÓN Y PROTECCIÓN

CONSEJO POPULAR ÓSCAR LUCERO MOYA

CONSEJO POPULAR MELLA

MELLA

SIMBOLOGÍA

Límite Urbano

Límite de Consejo Popular

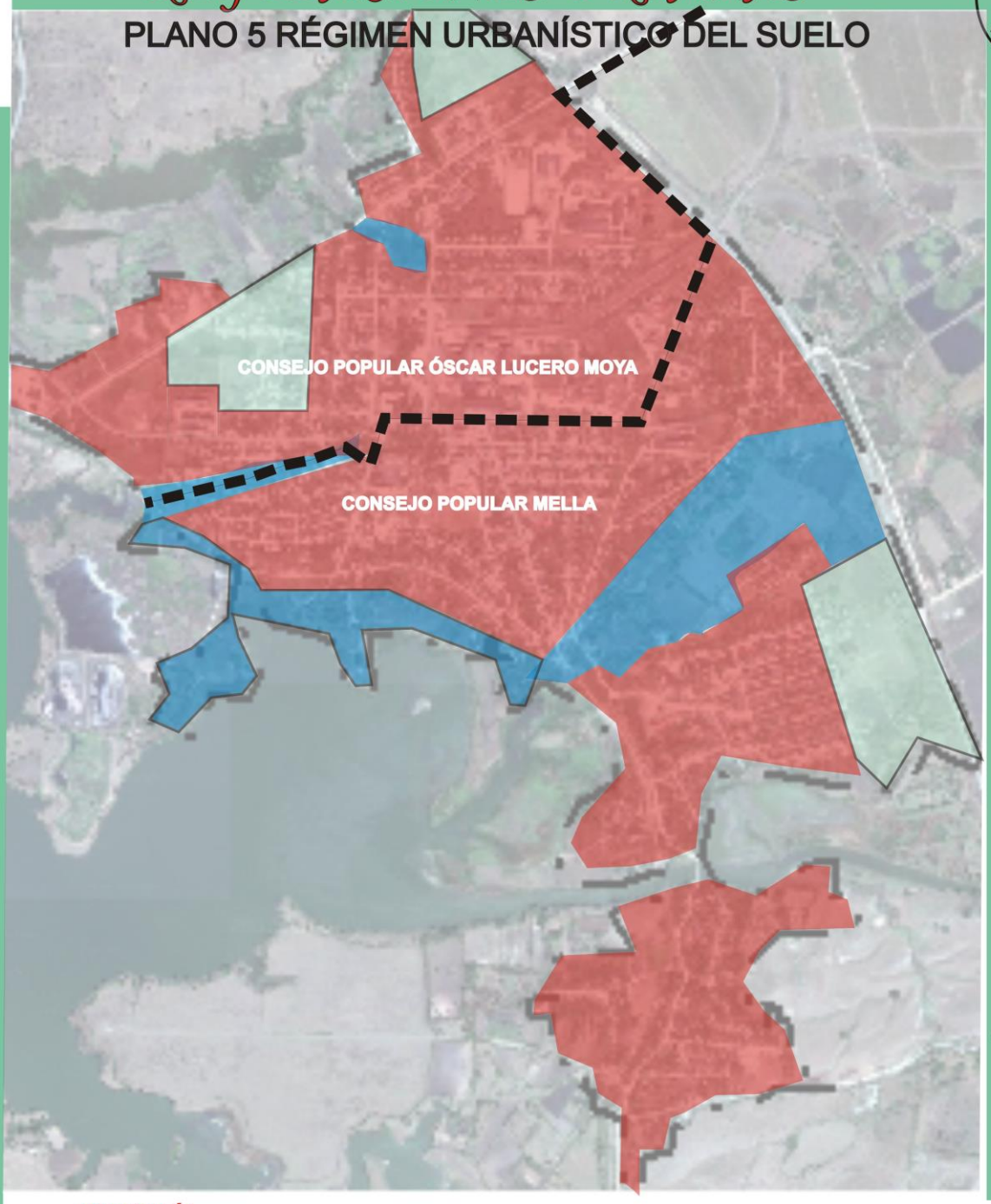
Inmuebles de valor

REGULACIONES URBANAS

PLANO 4 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

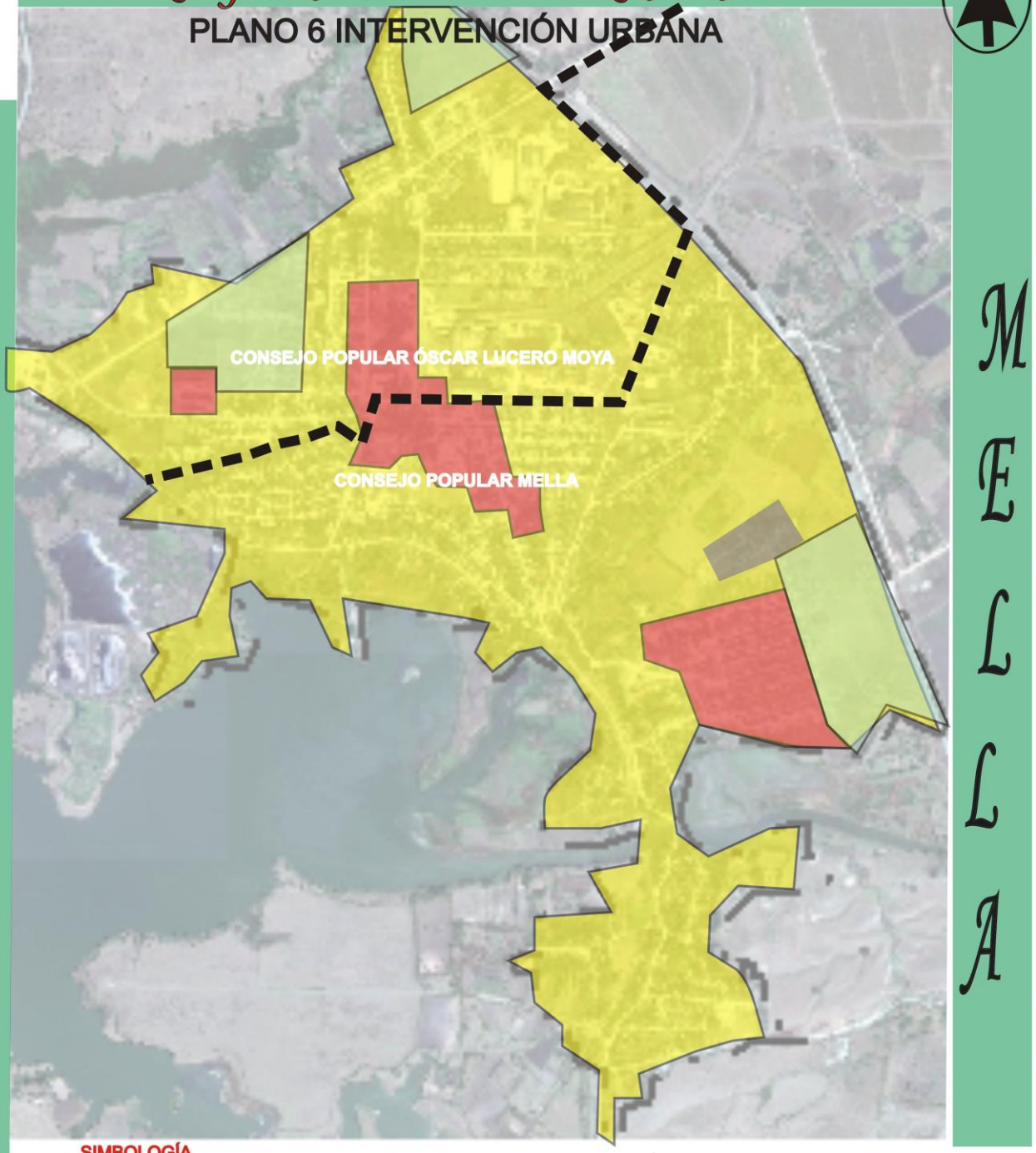
REGULACIONES URBANAS

PLANO 5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



REGULACIONES URBANAS

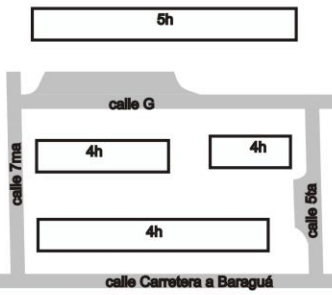
PLANO 6 INTERVENCIÓN URBANA



REGULACIONES URBANAS

TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA I: Zona urbanizada con manzana abierta y cerrada, con tipología arquitectónica III. Calle vehiculares con sección promedio de 5 a 7 metros, con aceras sin parterre, áreas verdes y parqueo de uso público.



T I P O L O G Í A I V :
a) Zona parcialmente urbanizadas, con trazado vial incipiente, con o sin aceras. Parcelas irregulares de dimensiones variadas ocupada por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

T I P O L O G Í A I V :
b) Zona sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por vivienda de tipología arquitectónica VI

T I P O L O G Í A I V :
c) Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan el asentamiento con otros territorios

M E L L A

REGULACIONES URBANAS

TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

TIPOLOGÍA III: Edificios o bloques de viviendas de una hasta cinco plantas de tipología constructiva I, ocupado por más de una vivienda, presencia o no de balcones. Puntales promedios entre 2,40 y 3m, escaleras hacia el interior de la fachada, superficie edificada promedio entre 45 y 70m2.Se identifican con los construidos después del triunfo de la Revolución , prefabricados y convencionales

TIPOLOGÍA V: Viviendas individuales o pareadas, de tipología constructiva 1 , 2 y 3, de una y dos planta, ocupando parcelas ortogonales de diferentes proporciones y tamaño. Puntales promedios entre 2,40y 3m, superficie edificada promedio entre 45 y 60m2. Se identifican con las viviendas que se construyen hoy de bajo consumo y por esfuerzo propio.

TIPOLOGÍA VI: Viviendas individuales o pareadas, de tipología constructiva 3 y 4, de una planta, ocupando parcelas irregulares de forma variad. Puntales promedios entre 2,40 y 5m, superficie edificada promedio entre 30 y 50m2. .

MELLA

REGULACIONES URBANAS

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGÍA I:
. Paredes de hormigón, bloques, ladrillos y mampostería

-Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal, y losas o bovedillas

TIPOLOGÍA II:
. Paredes de hormigón, bloques, ladrillos y mampostería

-Techos de vigas y viguetas de madera o metal, y tejas de barro

TIPOLOGÍA III:
. Paredes de hormigón, bloques, ladrillos y mampostería

-Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento

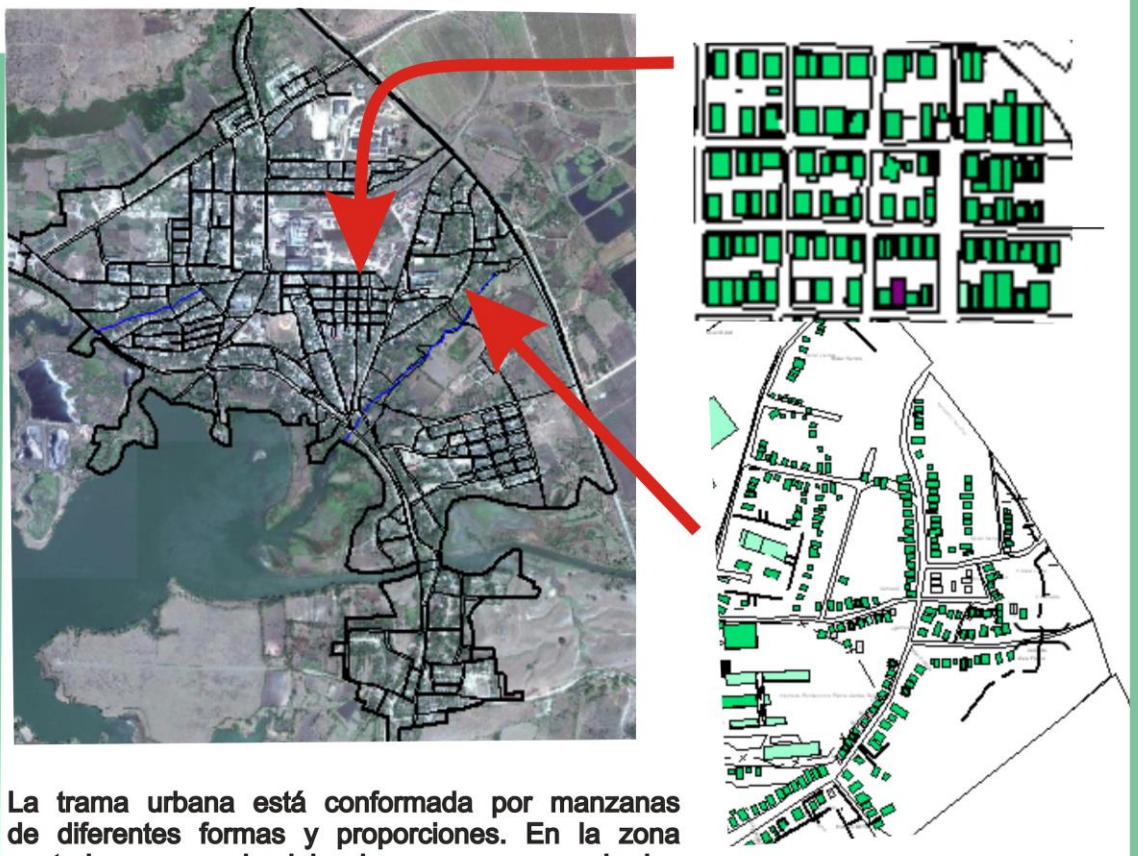
TIPOLOGÍA IV:
. Paredes de madera, metálicas

-Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento, tejas de barro

MELLA

REGULACIONES URBANAS

ESTRUCTURA DE LA MANZANA

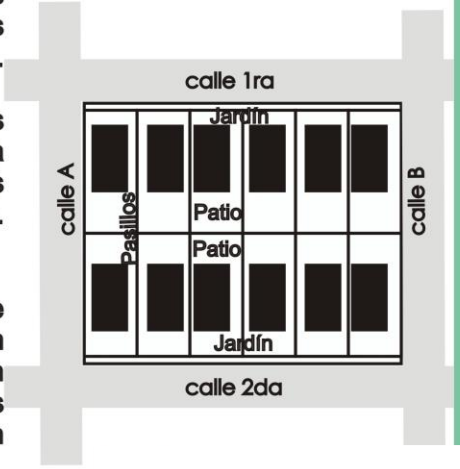


La trama urbana está conformada por manzanas de diferentes formas y proporciones. En la zona central con predominio de manzanas cuadradas y rectangulares y hacia la periferia trazados irregulares poco coherente y organizado.

De forma general las manzanas son semicompactas con una ocupación de las edificaciones en las parcela inferior al 67% quedando un 33%de áreas libres ocupadas por jardines, pasillos laterales y patio.

Las parcelas generalmente son rectangulares de proporciones variadas, en un rango de 10 a 12m de frente por 20 a 30m de fondo. Los lotes están distribuidos generalmente con frente a las calles hacia donde las manzanas tienen su mayor sección

El coeficientes de utilización es bajo al existir pocas construcciones de más de un nivel, lo que permite el incremento en altura según lo regulado para cada zona.

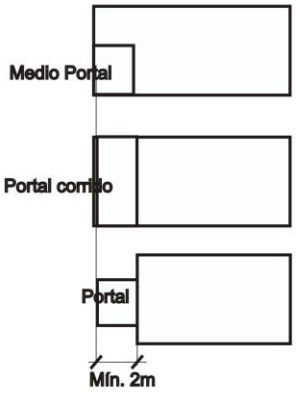


REGULACIONES URBANAS

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta la línea de propiedad adecuándose en cada caso a las condiciones específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

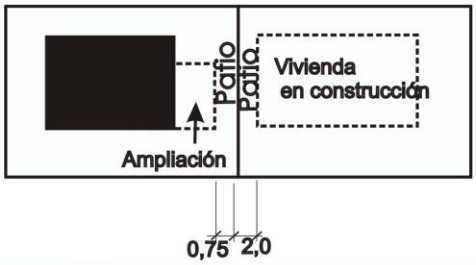
Será obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas y sectores tipológicos. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse de dicha franja de portal según se regule.



En las parcelas libres donde se construyan viviendas de una y dos plantas se dejaran pasillos con un ancho mínimo de 075m o se ajustaran al ancho promedio existentes si este ancho fuera mayor

En el caso de que los pasillos funciones además de pasillos sanitarios como servidumbre de paso, la dimensión de estos no podrá ser inferior a 1m.

En los casos de ampliación hacia el fondo se dejaran pasillos sanitarios como mínimo de 075m y de ser de servidumbre serán como mínimo de 1m. Para las nuebvas construcciones se dejará como mínimo una separación de 2m hasta la línea de propiedad de la parcela.



MELLA

CAPÍTULO XI
GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Aceras: Parte de vía destinada a la circulación de peatones.

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

Cercados: De cercar, cerca, vallas o muros circundantes empleados para delimitar parcelas.

Manzana urbana: Célula o elemento esencial o cuadrícula urbana conformada por polígonos cerrados y definidos por calles o vías que se interceptan o cruzan formando ángulos por las conocidas esquinas.

Medianería (paredes medianeras): Son las paredes comunes a dos edificaciones que a su vez se separan.

Parcela Urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por regla general son los espacios o unidades que integran la manzana.

Saliente sobre la vía: So los elementos partes de objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía, 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 p una tipología o morfología urbanística específica que la tipifica.

Vano: Hueco o abertura de paredes constituidas por puertas y ventanas principalmente.

BIBLIOGRAFÍA.

- Barrientos Cotorruelo, Teresa, Linimientos para la estructuración del Sistema de Espacios Públicos del asentamiento azucarero Mella, 2009.
- Clasificación de tipologías urbanísticas y arquitectónicas
- Colectivo de Autores: Plan General de Ordenamiento Territorial Municipio Mella, DPPF Santiago de Cuba- DMPF Mella, 2002.
- Colectivo de autores: Plan General Urbano, DMPF Mella, 2000
- Colectivo de autores: Regulaciones Urbanas asentamiento Mella, 2000
- Colectivo de autores: Regulaciones Urbanas Santiago de Cuba, DPPF Santiago de Cuba, 2010
- Información digital sobre regulaciones gráficas: cercas, jardines, medianería, escaleras, portales, pasillos, edificios.
- Menéndez- Cuesta González, Ibis: Instrucción metodológica " Perfeccionamiento de las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, Enero- marzo 2008, Instituto de Planificación Física, La Habana, Cuba
- Norma Cubana 93- 01 de 1985, Cementerios.
- ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LA REPÚBLICA DE CUBA, Obras de arquitectura y urbanismo.

ANEXOS.

LISTADO DE OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

a) Reparaciones menores que no impliquen trasformaciones en la estructura.
b) Sustitución de techo, por uno igual.
c) Sustitución de carpintería por una del mismo tipo.
d) Reparación de instalaciones eléctricas, sanitarias.
e) Sustitución de piso.
f) Pintura en interiores
g) Construcción y reparación de mesetas.

EDIFICACIONES DE VALOR, SEGÚN GRADOS DE PROTECCIÓN.

Central Julio Antonio Mella, ubicado en calle Ingenio entre las calles 1r y Paquito González Cueto, declarado monumento local con grado de protección II. Industria azucarera construida en 1917, que dio lugar a la formación del batey y el asentamiento.

Vivienda del barrio americano, ubicada en calle Paquito González entre las calles Casona e Ingenio, propuesta por la DMPF a conservar por sus valores arquitectónicos.

Vivienda de Oscar Lucero Moya, ubicada en calle 1ra entre las calles A y B Declarada monumento local con grado de protección II, es una vivienda del batey original donde además vivió un mártir del municipio.

Vivienda tubular, localizada en calle 3ra de Pueblo Nuevo, representativa de las construcciones realizadas en el año 1948 como las nuevas viviendas para trabajadores del ingenio, con característica peculiar por la forma y materiales utilizados.

Monumento de los Mártires, ubicado en calle Central, declarado monumento local de grado de protección II., dedicado a los mártires de Mella.

Monumento en el lugar donde se izara por primera vez la bandera cubana en territorio liberado el 2 de noviembre de 1958, y donde radicó además el cuartel de la tiranía que fue quemado al triunfar la revolución. Declarado monumento local, con grado de protección II.

Tumba simbólica de Oscar Lucero Moya, localizad dentro del perímetro del cementerio, declarada monumento local.

Panteón de los internacionalistas, ubicado dentro del límite del cementerio y declarado monumento local.

Plaza Monumento Mella, ubicada en calle Central entre las calles 2da y 3ra. Espacio Público donde