DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA
SEGUNDO FRENTE

TAREA: Regulaciones Urbanística del Asentamiento Mayarí Arriba del Municipio Segundo Frente.

Autor: Ing. Ever Uranga Montoya.
Lic. Norbelis de la Cruz Álvarez.

2015

"Año 57 de la Revolución"

INDICE

Contenido	**Página**
INTRODUCCIÓN	2
RESEÑA HISTÓRICA. EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO	2
DESARROLLO	6
CAPÍTULO I. UBICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	8
CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES	12
CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES	19
CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO	43
4.1 Regulaciones específicas Zona 1.	43
4.2. Regulaciones específicas Zona 2.	45
4.3 Regulaciones específicas Zona 3.	50
4.4 Regulaciones específicas Zona 4.	55
4.5 Regulaciones específicas Zona 5.	58
CAPÍTULO V. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO	60
CAPÍTULO VI. ANEXOS	85
CAPÍTULO VII. GLOSARIO DE TÉRMINOS	86

INTRODUCCIÓN

Las regulaciones urbanas han sido concebidas con el objetivo de orientar, planificar y regular todo lo relacionado con la morfología urbana, tomando en consideración los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, patrimoniales e históricos de la Ciudad de Mayarí Arriba, cabecera del Municipio Segundo Frente. Para ellos se propone un cuerpo legislativo de acuerdo a las características que componen cada uno de los sectores urbanísticos de la ciudad, en concordancia con las medidas e inversiones ordenadas, estudiadas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, con un horizonte temporal a mediano plazo hasta 2020, encaminadas a conducir eficientemente los cambios y solucionar los conflictos que se han presentado en las diferentes zonas.

Los objetivos generales de la política urbana coordinan y compatibilizan programas inversionistas, así como define el destino, la intensidad del uso del suelo y el trazado de las infraestructuras. La falta de mantenimiento y de acciones constructivas encaminadas a la recuperación de las indisciplinas urbanísticas existentes, han incidido notablemente en el deterioro de su imagen tradicional, poniendo en riesgo la pérdida de estos valores.

Las actuaciones relacionadas con la preservación del patrimonio edificado, definen objetivos estratégicos y propuestas concretas sobre los diferentes elementos urbanos que lo componen, desde una visión integral de la problemática urbanística, social y económica para lograr un resultado armonioso de la expresión urbana. A esto se encaminan las regulaciones que presentamos a continuación y que comprenden un horizonte temporal igual al del Plan General, estudiado para la Ciudad Cabecera (2015-2020).

RESEÑA HISTÓRICA. EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO.

Antes del triunfo de la revolución en el área que hoy ocupa el asentamiento de Mayarí Arriba sólo existían 3 ó 4 viviendas de maderas dispersas quedando alejadas una de otra al estar dividida la tierra en grandes latifundios pertenecientes a los terratenientes, conjuntamente con un bar y un cuartel que accionaron en las zonas que hoy resulta el centro actual del asentamiento.

Luego ante la no existencia de infraestructura vial alguna, lagunas en vías que facilitan en la vinculación ó interrelaciones entre las zonas aledañas, lo que conllevo a la construcción de

una pista pequeña para el aterrizaje en avioneta y helicóptero que servirán para el traslado de las producciones y otras necesidades de las precipitaciones de la zona.

En los últimos años de la Seudo repúblicas, se acrecientan los movimientos revolucionarios en todo el país, esta zona dada las condiciones geográficas por estar enclavado en un taller intramontano, posibilito la creación de un foco importante de las actividades revolucionarias por su localización estratégicas, además de contar con un cuartel de la tiranía resultaba un punto de interés para los alzados de la zona.

Dada estas condiciones el 4 de Marzo de 1958 fue tomado el cuartel por las Tropas del Ejercito Rebelde quedando un poco después liberado, dándole una connotación histórica relevante a estos pequeños niveles en el cual se convierte en el centro de la lucha armada por el Triunfo Revolucionario al fundarse la Comandancia Central del Segundo Frente Oriental Frank País.

En esos momentos el insuficiente nivel poblacional contaba con 9 viviendas un tanto dispersos vinculadas a través de caminos peatonales, con grandes parcelas, su construcción casi siempre de madera con amplios portales y puntales altos.

Evolución Post-Revolucionario del Núcleo de Mayarí Arriba:

Socialmente al triunfo revolucionario comercializan ó producen de cambios en la estructura económica, política y social del país con vista a consolidarse la información, produciéndose la nacionalización de las empresas extranjeras, La Ley de Reforma Agraria, permitiéndole el campesinado nuevas formas de vida, que proporcionaron el crecimiento físico y poblaciones, debido al desarrollo de nuevas actividades políticas, sociales y productivas que han ido permitiendo el desarrollo y conformación del asentamiento Mayarí Arriba con el surgimiento de nuevas zonas de viviendas al producirse el éxodo de la población hacia zonas que brinden mejores condiciones de vida, facilidad de empleo, mayor accesibilidad a los servicios primarios.

Este crecimiento surgió en parte propiciado por el Estado para asentar la población necesarias para el desarrollo en forma planificada en la zona central, también surgen nuevos barrios de forma espontánea localizándose fundamentalmente hacia la periferia caracterizadas por la carencia de condiciones urbanísticas, con problemas infraestructurales

con trazado vial deficiente, deficientes sistemas de evacuación de residuales, decimales topográficas constructivas con pocos valores estéticas y funcionales.

Conjuntamente con la zona de viviendas se comenzó con la construcción de instalaciones administrativas y de servicio. Existen instalaciones contribuyen con la satisfacción de las necesidades primarias y de carácter político y administrativo de la población resistentes.

Desde el punto de vista urbanístico se va contaminando y estructurando la tiranía urbana al irse introduciendo paulatinamente nuevas funciones y actividades, al contaminarse al primer centro Escolar, el Hospital Municipal (1964) lográndose llevar la atención medica al núcleo y la población circundante en el territorio. Surgen además instalaciones productivas, como talleres, almacenes y un tejar permitiendo elevar notablemente la tasa de empleo tanto en la esfera productiva, como no productiva, además de favorecer el nivel de vida de la población con las siguientes inversiones: Stadium depositito, Tienda Mixta, Cafetería, Autoservicio, Escuela Tecnológica, la Terminal de Ómnibus Municipal.

En el quinquenio (1971-1975) se logra una mayor compactación de las áreas de viviendas, con soluciones uniplantas, parcelas de regulares tamaños que ayudan a la estructuración del asentamiento, se consolida el área de centro, se continua incrementando la construcción de viviendas con materiales su duraderos, carente de soluciones de infraestructura siguiendo el curo del río Mayarí en sentido Sureste.

Se construyen otras obras sociales tales como la que ocupa el PCC actualmente, el radio con el objetivo de favorecer la distracción y esparcimiento de la población, el policlínico para completar las atenciones a la salud de la población.

Por otra parte la ejecución y puesta en funcionamiento la Terminal de Ómnibus Nacionales permite la comunicación del núcleo de Mayarí con la cabecera provincial de Santiago de Cuba y otras ciudades y asentamientos del país.

Todo este desarrollo trajo consigo el incremento tanto físico como poblacional.

En la etapa 1976-1986 se comenzó por el estado con la construcción de los primeros edificios multifamiliares(Gran panel Soviético), localizados en la zona aledaña al centro de servicios, con estos 5 edificios 5 plantas, se logra un cambio en el perfil del asentamiento

,lográndose aumentar las densidades de habitantes por hectáreas, de finalizar esta etapa se continua con este nuevo criterio de desarrollo del hábitat, comenzándose en la parte Sur del núcleo o lo largo de la carretera Frank País, avenida principal ,lográndose jerarquizar la entrada al núcleo y la vía.

Por otra parte se destaca en el territorio el ordenamiento físico que se experimenta, al observarse la trama urbana mucho más definida, las zonas de viviendas se van compactando mantenido la alineación con respecto a los ejes viales, al tanto que el proceso constructivo de viviendas toma un gran auge notándose deficiencias sustanciales en la imagen de las zonas y el núcleo.

Se acomete la construcción de importantes instalaciones sociales, como el Palacio de Pioneros, el Museo, el Mausoleo, la Residencia Médica, el parte de ciudad, la Biblioteca y la Cafetería del Mausoleo, todas estas instalaciones ayudan a incrementar la animación del núcleo a la vez de resaltar el gran valor histórico que guarda.

Al finalizar esta etapa el núcleo cuenta con una población de 12633 habitantes y una extensión territorial de 495.4 Ha.

A partir de 1986-90 se desarrolló el Plan Integral de la zona de montaña donde se planteo la construcción de 7 consultorios médicos de la familia, se continuo con la construcción de 172 viviendas económicas y típicas introduciéndose una nueva tipología contractiva.

En conmemoración al XXXV Aniversario del Asalto al Cuartel Moncada se culminó la construcción de la planta potabilizadora.

Surge la modalidad del cultivo de vegetales con la nueva modalidad de poner en marcha de los Hidropónicos, teniendo la ciudad nuevas fuentes de empleo.

Entre las obras sociales de esta etapa están, un combinado de servicios, un taller de sastrería y atelier, y una Dulcería

Entre las obras de la salud el local de higiene, el cuarto frío y el almacén del hospital, local para control de Ambulancia, Sala de Fisioterapia y el laboratorio Microbiología.

Las obras educacionales y viales no se plantean nuevas inversiones, porque existen algunas que vienen de continuación de la etapa anterior.

Entre las obras de industriales se construye la Fábrica de Conservas y la Fábrica de Ladrillos.

Se construyó el Complejo Deportivo como puede apreciarse esta etapa fue de una gran expresión constructiva en todas las esferas, lográndose consolidar las condiciones político-administrativo, culturales, sociales y educacionales del asentamiento Mayarí arriba como cabecera municipal.

En el periodo 1990-2000 el proceso constructivo se ve frenado al establecerse el Periodo Especial donde la Economía del País y por ende la de este territorio se ven limitada las ejecuciones de inversiones, nos obstante se continua avanzando a un ritmo más pausado. Surge una nueva modalidad en la construcción de viviendas “de bajo costo” por la vía estatal, sé adecuó el local para Hogar de ancianos, se construye las salas de video, se ha trabajado en el mejoramiento de las condiciones urbanísticas del asentamiento con la construcción de una fuente, el prado y remodelación del Parque Central, se acondicionó el área de centro enviándose una zona de bulevar, se han mejorado los servicios astronómicos y alimentarios con el establecimiento de Pescasan, se mejoró el servicio de comunicaciones a través de ETECSA y la instalación de una Torre Repetidora de televisión.

DESARROLLO:

Las Regulaciones Urbanas para la ciudad cabecera municipal parten de las premisas de diseño resultantes de las políticas territoriales establecidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

La propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, define para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características.

Definidas las distintas zonas se procede a la división de la misma en zonas por el predominio de tipologías urbano-arquitectónicas, uso de suelo y facilidades urbanísticas, entre otras cuestiones como la intensidad en que puede o no ser intervenido y transformado el suelo.

Una vez determinadas las zonas de regulación se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el territorio. Posteriormente a cada zona de regulación se le define la delimitación, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos que a continuación se relacionan. Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizaciones y otros documentos legales vinculados al sistema de Planificación Física.

Objetivos físico-espaciales relacionados con los usos, la estructura y la morfología.

Usos:

1. Preservación en la zona de centro y residencial intermedia de aquellos valores construidos de carácter patrimonial que identifican la ciudad.
2. Definir, proteger y preservar aquellas zonas no urbanizables de la ciudad, destinadas a la defensa o a infraestructura técnica.
3. Evolución de los sectores residenciales precarios hacia sectores residenciales periféricos a través del ordenamiento de su estructura, el mejoramiento de su infraestructura técnica y vial, así como de la tipología edilicia.

4. Eliminación de los elementos contaminantes insertados en el tejido urbano incompatibles con los usos actuales.
5. Ordenar el desarrollo de las nuevas modalidades de trabajo para el sector privado que se expresan en la imagen urbana a través de intervenciones varias como gráfica urbana, elementos móviles circulantes, etc. para que puedan desempeñarse sin afectar la expresión de la ciudad, aportando elementos enriquecedores al entorno.

Estructura:

1. Fortalecimiento y reanimación de la zona residencial intermedia como un subcentro de servicios a través de acciones de reanimación urbana.
2. Mejoramiento de las condiciones medioambientales e infraestructurales de la zona residencial periférico.
3. Aplicación de acciones de erradicación parcial en zonas residenciales precarias con el objeto de realizar acciones de renovación urbanas que garanticen el mejoramiento del ordenamiento territorial y la calidad de vida de la población.
4. Permitir el completamiento urbano en las zonas de nuevo desarrollo, privilegiando el desarrollo de la infraestructura técnica de estas áreas.

Morfología:

1. Mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad a través de la inserción en los accesos y vías principales de edificaciones singulares y elementos del mobiliario urbano que reafirmen su identidad, estableciendo puntos de referencia.
2. Mejoramiento de la tipología constructiva y arquitectónica.
3. Organización planimétrica: optimización de la conformación del sistema vial y la estructura de las manzanas.
4. Subrayar las características topográficas que le dan identidad al asentamiento: su carácter escalonado en pendiente hacia el Río Mayarí.
5. Completamiento y precisión de los elementos de señalización necesarios en cuanto a diseño, iluminación y color.

CAPÍTULO I.

UBICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Sección primera

DELIMITACIÓN Y DERROTERO.

Tomando como punto de partida la entrada a Los Pinos en la calle Josué País (PP)desde este punto toma rumbo Sudeste por la calle Josué País, hasta la cañada (PA), en este punto toma rumbo Nordeste a 50 metros por la cañada aguas arriba (PB), en este punto toma rumbo Sudeste por la cañada que se intercepta con la anterior, aguas arriba pasando por el fondo del cruce de acopio y las viviendas hasta donde la cañada cambia de dirección, en esta variación continua el mismo rumbo para pasar por el Transmisor de radio 8 SF y la vivienda de Santiago Macías hasta la cañada del Micro-Embalse de Transporte Escolares (PC) en este punto toma rumbo Nordeste por la cañada aguas arriba hasta la calle F del Reparto Jesús Menéndez (PD), en este punto toma rumbo Sur Noroeste por el fondo del vertedero hasta el limite Norte del mismo (PE), en este punto toma rumbo Este por la cerca Norte del vertedero hasta la esquina de la calle H del Reparto MEDIPROF, (PF), en este punto toma rumbo Noroeste hasta la vivienda del Tomaza Rodríguez (PG), en este punto toma rumbo Nornoroeste pasando por la vivienda de Kenia Lao hasta la cañada (PH), en este punto toma rumbo Nordeste por la cañada aguas arriba hasta la cerca perimetral del Complejo Histórico (PI), en este punto toma diferente rumbo por toda la cerca perimetral del Complejo Histórico (Mausoleo) hasta 250 metros antes del Edificio Multifamiliar del Reparto EL Majagual (PJ), en este punto toma rumbo Nordeste 40 metros (PK), en este punto toma rumbo Sudeste hasta 40 metros antes del Edificio antes mencionado (PL), en este punto toma rumbo Sudeste 380 metros (PLL), en este punto toma rumbo Sudeste hasta el arroyo El Cristal (PM), en este punto toma rumbo Sudeste y Nordeste por el arroyo aguas arriba hasta enfrentar con la calle que entra después del centro de Apicultura (PN), en este punto toma rumbo Sur hasta la calle Frank País (PÑ), en este punto toma rumbo Sudeste por la calle Frank País hasta la cerca del Stadium (PO), en este punto toma rumbo Nornordeste pasando por la cerca del Stadium hasta el final (Punto P), en este punto toma rumbo Este Sudeste por la cerca del Stadium hasta el terraplén a Tumba Siete (PQ), en este punto toma rumbo Nornordeste por el terraplén a 50 metros (PR), en este punto toma rumbo Este 80 metros (PS), en este punto toma rumbo Sudeste pasando al Este de la antigua Recría hasta la calle

Frank País en la alcantarilla del Micro-Embalse (PT), en este punto toma rumbo Nordeste por la cañada del Micro-Embalse aguas arriba hasta el terraplén a Cañandonga (PU) en este punto toma rumbo Sur por el terraplén hasta el fondo de las viviendas de calle F del Reparto La Carbonera (PV), en este punto toma rumbo Este y Sudeste pasando por el fondo de las viviendas de calle F hasta cañada después de la última vivienda (PW), en este punto toma rumbo Sur suroeste hasta la calle Frank País (PX), en este punto toma rumbo Noroeste por la calle Frank País hasta 60 metros antes del Puente del arroyo (PY), en este punto toma rumbo suroeste pasando por el fondo de las viviendas hasta 30 metros después de la de Sureyda López (PZ), en este punto toma rumbo Suroeste para llegar al arroyo y continuar por este aguas abajo hasta el río Mayarí (PA1), en este punto toma rumbo Sur por el río Mayarí aguas arriba hasta el paso del camino a El Catey (PB1), en este punto toma rumbo Suroeste hasta el Laboratorio Veterinario (PC1), en este punto toma rumbo Suroeste entrando por la cantera y continuar por el fondo de las viviendas pasando por la Laguna detrás del Acerrio y Esteban y las demás viviendas hasta llegar al fondo de la vivienda de Osvaldito (PD1), en este punto toma rumbo Noroeste hasta el camino al Puerto en la vivienda de Cruz Manuel Núñez (Cuchi), (PE1), en este punto toma rumbo Nordeste por el camino hasta 40 metros antes de la calle E (PF1), en este punto toma rumbo Noroeste hasta el fondo de las viviendas (PG1), en este punto toma rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas hasta la cerca Este del Transmisor del radio (PH1), en este punto toma rumbo Sur sudeste por la cerca del Transmisor hasta el final (PI1), en este punto toma rumbo Suroeste pasando por la cerca Sur del Transmisor hasta la cañada que alimenta a el Micro-Embalse de Indalla (PJ1), en este punto toma rumbo Suroeste hasta 50 metros antes de loa calle Armando Mestre (PK1), en este punto toma rumbo Sur hasta la línea eléctrica de 33 KVA (PL1), en este punto toma rumbo Suroeste hasta la alcantarilla en el terraplén a el Valle antes de la casa de Lucho (PLL1), en este punto toma rumbo Norte por el terrap0lén a 80 metros (PM1), en este punto toma rumbo Oeste por la cañada que pasa al Sur de la vivienda de Norge Betancourt hasta el arroyo de Pueblo Nuevo (PN1), en este punto toma rumbo Suroeste por el arroyo agua arriba hasta el puente de hierro en el terraplén al Puerto (PÑ1), en este punto toma rumbo Sudeste por el terraplén a El Puerto hasta el limite Sur del centro de Lombricultura (PO1), en este punto toma rumbo Nordeste 50 metros hasta el fondo de la vivienda de Eliécer Menéndez (Punto P1), en este punto toma rumbo Sudeste pasando por el fondo de la vivienda de Elia, hasta la cañada (PQ1), en este punto toma rumbo Nordeste por la cañada

aguas abajo 50 metros (PR1), en este punto toma rumbo Sudeste por la cerca de la parcela destina para construir el cementerio de Mayarí hasta el terraplén a la Vaquería (PS1), en este punto toma rumbo Suroeste por el terraplén hasta la intercepción con el terraplén a El Puerto (PT1), en este punto toma rumbo Sudeste por el terraplén hasta la entrada a la antigua patera (PU1), en este punto toma rumbo Suroeste por el camino 60 metros (PV1), en este punto toma rumbo Noroeste hasta el fondo de la vivienda de Reina Calderón (PW1), en este punto toma rumbo Nordeste por el limite de la finca de plantas medicinales hasta la entrada a la cabañas (PX1), en este punto toma rumbo Suroeste por el terraplén y la cerca de la finca de Semilla hasta la última cabaña (PY1), en este punto toma rumbo Suroeste hasta el lateral Sur del Grupo Electrógeno en la carretera Songo-Mayarí (PZ1), en este punto toma rumbo Suroeste por la cerca del Grupo Electrógeno hasta el final (PA2), en este punto toma rumbo Norte hasta 70 metros antes del terraplén a la Pedrera (PB2), en este punto toma rumbo Oeste a 30 metros del terraplén hasta 20 metros al Oeste del Hogar de Ancianos (PC2)en este punto toma rumbo Norte hasta la cañada (PD2), en este punto toma rumbo Noroeste por la cañada agua arriba hasta el fondo de la última vivienda de la calle Toni Alomat (PE2), en este punto toma rumbo Nordeste hasta la cañada (PF2), en este punto toma rumbo Sudeste por la cañada aguas abajo 400 metros (PG2), en este punto toma rumbo Norte 200 metros hasta la cañada del campo de tiro (PH2), en este punto toma rumbo Norte por la cañada aguas abajo hasta la confluencia con el río Mayarí (PI2), en este punto toma rumbo Suroeste por el río Mayarí aguas abajo hasta el antiguo paso del Manguito(PJ2), en este punto toma rumbo Nornordeste hasta el terraplén a Boca de Mícara (PK2), en este punto toma rumbo Sudeste por el terraplén hasta la entrada a Los Pinos (PP).

Sección Segunda

CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD CABECERA MUNICIPAL

La ciudad de Mayarí arriba se encuentra ubicada a 36.00 km al Norte de la ciudad de Songo la Maya, ocupando el séptimo lugar en extensión territorial entre las ciudades cabeceras municipales de la provincia. Abarca un área de 487.08 hectáreas y posee una población de 12 707 habitantes. Presenta una topografía irregular. Se caracteriza por poseer una retícula ortogonal fundamentalmente en la zona del Centro de Servicios y Casco Urbano, estructura que cambia en la periferia, donde se ubican los repartos residenciales crecidos a partir de la década del 90 del pasado siglo.

Las manzanas que conforman la retícula central se caracterizan por ser pequeñas, con dimensiones parecidas en sus lados. Las vías que las conectan generalmente tienen entre 5 y 6 metros de ancho con aceras y parterres y la compacidad de las manzanas es mayor debido a la existencia de medianería, producto de la división de viviendas y el mayor índice de ocupación de la parcela. En el Centro de Servicios, como su nombre lo indica, se encuentra la mayoría de las instalaciones de servicios, intercaladas con edificaciones de uso residencial que comparten paredes medianeras. Muchas de las fachadas principales de esta área y del casco, exteriorizan elementos decorativos que enriquecen en paisaje urbano.

En la periferia las manzanas son mayores, con tendencia al trazado irregular y cerrado. Las vías poseen secciones iguales o menores (entre 5 y 7 metros), con aceras mayormente sin parterres, excepto en algunos tramos de calles principales. Las parcelas presentan formas generalmente rectangulares, con una superficie construida promedio entre el 60 y 70 %.

En los repartos periféricos predominan las viviendas individuales de una o dos plantas construidas por esfuerzo propio, excepto en el caso del reparto Militar, 26 de Julio y Arco Iris conformado por edificios Gran Panel Soviético, que le imprimen una fisonomía propia a la zona.

Políticamente la ciudad está estructurada por tres asentamientos, dos rurales (El Puerto y La Pedrera) y uno netamente urbano, Mayarí arriba.

CAPÍTULO II.

CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección Primera.

Regulaciones Urbanísticas:

Las regulaciones urbanísticas constituyen la expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, contribuyendo a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad. Se establecen como disposiciones normativas de carácter obligatorio, que sistematizan, uniforman y reglamentan todo tipo de acción constructiva que se lleve a cabo en el territorio, con el propósito de preservar los valores existentes; urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y ambientales, a manera de garantizar la coherencia formal y funcional del conjunto urbano, traducida en la imagen.

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

a) Orientar las acciones constructivas correspondientes, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como las que se realizan por esfuerzo propio de la población.
b) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
d) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes Regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años y derogan a las aprobadas anteriormente para la ciudad de San Luis. No obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización si así se requiere por las autoridades competentes.

Sección Segunda.

PREMISAS CONCEPTUALES:

Las premisas conceptuales asumidas en las presentes regulaciones, constituyen una guía de proyección perspectiva para el proceso de trabajo relativo a su contenido, alcance y aplicación práctica, y se resumen en:

a) Propiciar el crecimiento poblacional organizado de la cabecera municipal.
b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
c) Preservar o restituir los valores históricos y culturales, y el panorama visual urbanístico de la ciudad, por su importancia la identidad cultural de sus pobladores como expresión de la identidad cultural.
d) Insertar nuevas edificaciones, coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos existentes, empleando las tecnologías y técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
e) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos del calor y contrarrestar la contaminación atmosférica.
f) Insertar los espacios libres de uso público, en relación con las características específicas de cada zona.
g) Realizar la rehabilitación urbano - arquitectónica asociando la construcción de nuevos edificios con la rehabilitación y la preservación de los existentes, utilizando como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción de la manzana.
h) Diferenciar convenientemente, en particular, la rehabilitación integral ya identificada por su impronta y significación urbanística requerida en las siguientes intervenciones:

- Las zonas prioritarias en las que se concentra el deterioro del fondo edificado y con potencial para su solución en el lugar.
- Los ejes de movimiento y servicios con mayor impacto en la atracción comercial, cultural, recreativa y turística.

i) Atenuar el impacto de desastres, riesgos naturales, medioambientales que se producen y existen, aplicando las disposiciones y medidas establecidas, previstas para tales situaciones.

i) Incrementar las acciones y actuaciones propias del control territorial, para eliminar las indisciplinas urbanísticas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento territorial disponibles para lograrlo.

- **Zonas de regulación.**

Las regulaciones urbanísticas establecen 5 zonas de regulación que corresponden a las sectores de planeamiento establecidos por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano. Ver Anexo. Plano Regulador General.

No	Zonas de Regulación	Área total Ha.	Porciento
1	Zona Residencial intermedia.	28.32	5.81
2	Zona Residencial Periférica.	376.75	77.35
3	Zona Residencial de Nuevo Desarrollo.	3.44	0.70
4	Zona Residencial de Edificios Multifamiliares.	12.30	2.53
5	Zona Histórica.	66.27	13.61
Total		**487.08**	**100.00**

Sección tercera

REGULACIONES GENERALES:

DE INTERVENCIÓN URBANA:

Las regulaciones urbanas para la ciudad de Mayarí Arriba se desarrollan en seis capítulos. En el capítulo III se desarrollan las regulaciones generales de intervención urbana en las que se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas y sectores de regulación, en las cuales se divide el sistema urbano. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas y de procedimiento en los capítulos IV y V respectivamente. Las Regulaciones generales que se desarrollarán en el Capítulo III tratan diez temáticas referidas a:

1. Medio ambiente.
2. Patrimonio.
3. Uso del suelo.
4. Estructura urbana.
5. Espacios públicos y áreas verdes.
6. Infraestructura técnica.

7. Imagen urbano-arquitectónica.
8. Aspectos técnicos constructivos.
9. Mobiliario urbano.
10. Formas de gestión no estatal.

Sección Cuarta

REGULACIONES ESPECÍFICAS:

DE INTERVENCIÓN URBANA:

Las regulaciones específicas de intervención urbana establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para las diferentes zonas de regulación en el capítulo IV, que según estas regulaciones se divide el sistema urbano.

En la zonificación resultante de la cabecera municipal, se plantean 5 zonas de regulación:

1. **Zona Histórico:** Constituye, dentro de la urbanización, la esencia y origen de su propia vida, donde confluyen todas sus funciones y sus principales valores. Se localiza al norte del núcleo urbano, la misma se encuentra el Mausoleo Del Segundo Frente Oriental donde se guardan los restos de los mártires que cayeron combatiendo en esta zona durante La Guerra De Liberación Nacional. Posee instalaciones de interés histórico como El Museo Frank País Garcías, El Mausoleo, El Monumento al Ejercito Rebelde, El Monumento de Aviones, instalación Recreativas Cafetería Jimbambay, Casa de la Cultura y las Educacionales están representadas por el Palacio de Pioneros, todas en buen estado constructivos con tipología 1 como la más predominante y posee un área total de 64.50 Ha. El trazado vial está bien definido y mantiene la dirección Norte Sur, todas las vías están pavimentadas. Está servido por las redes de Acueducto, Alcantarillado, Electricidad y Comunicaciones. Posee buenas condiciones ambientales y urbanísticas. El uso predominante es de carácter histórico – cultural, en menor escala existen otros usos, tales como instalaciones de servicios. La altura promedio de las edificaciones es de 1 planta. En ella se ubican edificaciones y conjuntos con ciertos valores arquitectónicos, así como otros sitios pertenecientes al patrimonio intangible de la ciudad, que es necesario conservar.

2. **Zona Residencial intermedio:** Esta zona esta ubicada en la parte central del núcleo, se caracteriza por poseer la mayor parte de los servicios esporádicos y eventuales así como instalaciones administrativas, existen áreas de viviendas intercaladas en las cuales predominan las viviendas uniplantas con algunas de dos plantas, la mayor parte se encuentran en buen estado constructivo con materiales duraderos, paredes de bloques o ladrillos y cubiertas de placas o tejas y en otras zonas viviendas en regular estado. Posee un buen trazado vial, redes de acueducto, electricidad y alcantarillado (este ultimo obsoleto). La trama urbana esta bien definida y bien organizada. La zona sur del área esta delimitada por el río Mayarí el cual produce inundaciones.

3. **Zona Residencial periférico:** Se caracterizan por poseer áreas de viviendas en regular y mal estado las cuales se transforman por esfuerzo propio en viviendas de paredes de ladrillos cubierta de fibrocemento (tipología III, predominando las viviendas individuales uniplantas con pasillos laterales la red vial por lo general tiene un trazado coherente y organizado aunque existen gran cantidad de ellas de tierra en mal estado con ausencia de aceras y parterres, la trama urbana se encuentra definida predominando las manzanas irregulares. Existe red de acueducto y electricidad carece de red de alcantarillado. Estas áreas están atravesada por los arroyo EL Toro y El Cristal que se unen al Río Mayarí dividiendo el núcleo urbano.

4. **Zona Residencial Edificios Multifamiliares:**

1 – Sector residencial edificios gran panel soviético de 5 pisos reparto 26 de Julio. Esta conformado por dos manzanas de formas y dimensiones variadas con predominio de forma irregular, existen 6 edificios en buen estado técnico, su red vial esta bien definida pavimentada con aceras que se encuentran en regular estado técnico y presencia de pequeñas áreas de jardines, un área de parque que ayuda a conformar la nueva urbanización, posee también otras áreas libres y 2 viviendas que se encuentran en buen estado técnico, las redes eléctricas y telefónicas se encuentran en buen estado técnico.

2 – Sector residencial edificios de hormigón armado con 5 pisos Producción y Defensa (Reparto Caserío de Tabla). Está área se encuentra en el rpto. Caserío de Tabla, conformado por un área bastante homogénea con características similares entre sí. La estructura urbana la conforma la cuadrícula o manzanas generalmente

rectangulares con superficies de 0.50 Ha aproximadamente, existen 5 edificios en buen estado técnico constructivo, 10 biplantas y otras vivienda uniplantas con posibilidades de crecer hacia arriba, la red vial están bien definido y se encuentran entre regular y mal estado, las áreas de jardinería se encuentran en buen estado. Poseen red de acueducto, eléctrica, telefónica y alcantarillado este ultimo en mal estado.

3 – Sector residencial edificios gran panel soviético de 5 pisos reparto Arco Iris. Está conformado por una manzana, existen 2 edificios en buen estado técnico, la red vial esta en buen estado técnico con presencia de pasillo que permite el acceso de comunicación con los edificios, presencia de pequeñas áreas de jardines y un área de parque que ayuda a conformar la nueva urbanización, las redes eléctrica y telefónica se encuentran en buen estado.

4 – Sector Residencial de reparto militar. Presenta una conformación lineal aledaña a la vía Mícara Militar, se encuentra ubicado un edificio multifamiliar de hormigón armado con 4 pisos y 9 bloques de viviendas biplantas sistema sandino en buen estado, 4 viviendas sandinos con cubiertas abovedadas en buen estado técnico, la red vial se encuentra en regular estado, presencia de pequeñas áreas de jardinería y parques en mal estado, las redes eléctricas y telefónicas se encuentran en buen estado.

5. **Zona Nuevo desarrollo:** Están conformados por un área que por lo general es libre, aunque se encuentran viviendas en mal estado y con deficiente calidad técnica constructiva dispersas dentro del área. En esta área se prevé la implementación del Plan Parcial Aeropuerto Resplandor que se encuentra en la parte este del núcleo urbano al final de la pista con un área aproximadamente de 1.50 ha y Camino a Mícara Militar, se encuentra al norte del núcleo urbano a una distancia de 500 m después del reparto militar con un área aproximadamente de 1.00 ha.

Sección Quinta.

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO:

Se establecen en el Capítulo V las disposiciones que encauzan oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes

técnicas, red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

Sección Sexta

PLANOS, TABLAS, GRÁFICOS E ILUSTRACIONES:

Se tabulan y grafican en el capítulo VI los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos 3, 4 y 5, donde aparecen los respectivos planos oficiales, tablas y gráficos todo ellos en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

Sección Séptima

GLOSARIO DE TERMINOS:

En el capítulo 7 aparecen referenciados todos aquellos términos de carácter técnico que necesitan ser precisados para el manejo y comprensión de estas regulaciones por personas no relacionadas con las actividades urbanísticas: administrativos, técnicos de otras especialidades afines, etc.

Sección Octava

ANEXOS:

En este apartado se referencia la documentación gráfica tales como fotos que ilustran las tipologías existentes en la ciudad.

CAPÍTULO III.

REGULACIONES GENERALES:

Artículo 1. Las regulaciones generales para la ciudad de Mayarí Arriba se dividen en las temáticas de:

- Sección primera. Medio ambiente.
- Sección segunda. Patrimonio.
- Sección tercera. Uso del suelo.
- Sección cuarta. Estructura urbana.
- Sección quinta. Espacios públicos y áreas verdes.
- Sección sexta. Infraestructura técnica.
- Sección séptima. Imagen urbano-arquitectónica.
- Sección octava. Mobiliario urbano.
- Sección novena. Formas de gestión no estatal.
- Sección décima. Aspectos técnicos constructivos.

SECCIÓN PRIMERA.

MEDIO AMBIENTE:

Artículo 2: Es responsabilidad de la ciudadanía que el ambiente construido no se degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 3: Todos los medios y equipos para la transportación y almacenamiento de combustibles contarán con medios de control y medición para la detección de posibles derrames u otras sustancias nocivas o contaminantes. **(NC 93-01-210--/87).**

Artículo 4: En aquellos lugares donde exista la posibilidad de derrame de combustibles hacia los objetos hídricos se situarán medios de prevención y de información que alerten a los usuarios en caso de emergencia, así como los dispositivos y mecanismos para la localización e inmediata recogida del combustible derramado. **(NC 93-01-210--/87).**

Artículo 5: La aparición de petróleo o sustancias contaminantes invalida la utilización de las fuentes de agua para el consumo humano. **(NC 93-01-210--/87).**

Artículo 6: Los tanques de almacenamiento de agua no pueden ubicarse a una distancia menor de tres metros de las tuberías de alcantarillado. La ubicación entre tres y quince metros será aprobada por la autoridad sanitaria competente.

Artículo 7: Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales crudas a toda fuente directa o indirecta de abastecimiento de agua.

Artículo 8: En el Arroyo El Toro, El Cristal y el Río Mayarí y toda fuente de abastecimiento de aguas superficiales y subterráneas se establecen zonas de protección sanitaria por la autoridad competente para evitar que las aguas puedan contaminarse en las fuentes.

Artículo 9: Las plantas arbóreas que se vayan a introducir en los parterres tienen que reunir las siguientes condiciones:

- Mediano porte, copa no extendida ni excesivamente elevada.
- Ramificación por encima de 2,50 m.
- Sistema radical pivotante y desarrollo profundo.
- No se deben utilizar plantas que por las peculiaridades de sus hojas, flores o frutos puedan afectar la superficie de los pavimentos y de los vehículos estacionados.

Artículo 10: En ningún caso se introducirán dentro del parterre plantas arbustivas o herbáceas altas, que obstruyan la visibilidad entre el conductor de vehículos que se desplaza por la calle y las personas que se desplazan por la acera.

Artículo 11: Los árboles se sembrarán a una distancia de 10,00 m de las esquinas, a los efectos de no obstruir la visibilidad de los conductores de vehículos en las intersecciones ni las señales de tránsito que regularmente se colocan en esos lugares.

Artículo12: Se cumplirán las disposiciones de preservación y protección relativas a la tala, poda, mantenimiento, conservación, reposición, moteados, tanto en condiciones normales como de emergencia, a cargo de los servicios comunales, en las diferentes zonas de regulación establecidas.

Artículo 13: Se establece como obligatoria la recuperación paisajística de:

- En las áreas de parques y otros espacios públicos propuestos por el Plan General de Ordenamiento Urbano según Estudio de Detalle realizado por la DMPF.
- El Río Mayarí y los arroyos El Toro y El Cristal según Estudio de Detalle realizado por la DMPF.

Artículo 14: Las acciones constructivas tienen que garantizar el mantenimiento y la no alteración de la Cuenca Mayarí a fin de evitar su contaminación, por lo que siempre requerirán de la aprobación de las DMPF y DPPF.

Artículo 15: Se prohíbe cualquier ejecución de obra que afecte las instalaciones hidráulicas e interrumpa el servicio de acueducto a la población sin previa autorización de la DMPF.

Artículo 16: Será preferente la ubicación prioritaria de tanques sépticos y fosas mouras en la zona frontal de la parcela para facilitar su limpieza y futura conexión a soluciones parciales o generales de alcantarillado para la ciudad.

Artículo 17: Se establece la limpieza permanente en tanques sépticos y fosas mouras en ciclos temporales que no sobrepasen los 6 meses, para evitar desbordamientos en áreas públicas que atenten contra la higiene comunal.

Artículo 18: Se establece la vigilancia y limpieza permanente en lagunas de oxidación que den servicio a instalaciones de la ciudad en ciclos temporales no mayores de un año.

Artículo 19: Se prohíbe nuevas acciones constructivas en el área de viviendas que se encuentran dentro del área de protección (200 m a la redonda) de la laguna de estabilización.

Artículo 20: Se prohíbe la circulación de animales y siembra de tubérculos y granos en el área de inundación y periférica de dicha instalación.

Artículo 21: Se prohíbe la arborización, con barreras de árboles en las proximidades de la laguna de estabilización para evitar que la sombra incida en su funcionamiento.

Artículo 22: Se prohíbe la ubicación de depósitos soterrados de agua potable para el consumo humano a menos de 5.00 metros de cualquiera de estas soluciones sépticas.

Artículo 23: Se prohíbe cualquier ejecución de obra que afecte la calidad del aire en zonas deportivas al aire libre.

Artículo 24: Se permite el uso de aquellos elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, siempre que no interfieran el tránsito de peatones por la acera o de vehículos por las vías.

Artículo 25: Se privilegia la ventilación cruzada, para lo que 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 disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 26: Se incentivará el uso de energías alternativas proporcionando métodos que minimicen la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas.

Artículo 27: Las nuevas edificaciones en la zona de intervención de intensidad más alta deben ser sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica.

Artículo 28: La energía generada por métodos alternativos 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.

Artículo 29: Se privilegiará la creación de microclimas 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.

Artículo 30: Las terrazas y azoteas ajardinadas podrán ser utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

Artículo 31: A fin de propiciar la protección y preservación de todos los parques y espacios públicos, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteraciones de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible en las diferentes zonas de regulación.

SECCIÓN SEGUNDA.

PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Artículo 32: En virtud de lo dispuesto en el Decreto no.55 del 29 de noviembre de 1979 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, en su capítulo VIII de la Protección de Monumentos, artículo 39, se definen los Grados de Protección a que están sujetos los bienes patrimoniales locales.

Artículo 33: Los edificios comprendidos dentro del Grado II, son aquellos que por su carácter singular o por razones históricas artísticas, se hace necesario la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo esto ser compatible con un cambio de uso. Los edificios comprendidos en este grado de protección, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación.

Artículo 34. En los inmuebles declarados con valor patrimonial e histórico-cultural las acciones constructivas estarán sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ellas referidas en el capítulo IV.

Artículo 35. Las edificaciones con valor patrimonial deben preservarse y conservarse para dar un uso adecuado y hacerlas parte integral de los valores históricos del sector. Las acciones constructivas en estas edificaciones se realizarán previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Artículo 36: No se permite realizar ninguna acción constructiva que afecte estilos arquitectónicos de los inmuebles a preservar.

Artículo 37: No se permite realizar ningún cambio de fachada que afecte la simetría de los huecos para la fenestración, la herrería, los elementos decorativos adosados en la fachada, así como la eliminación de éstos en la fachada.

SECCIÓN TERCERA.

USO DEL SUELO

Artículo 38. Se preferencian y permiten dentro de los límites del asentamiento urbano los usos de suelo de carácter:

- -Residencial
- Alojamiento.
- Administración.
- Comercio.
- Gastronomía.
- Salud.
- Educación.
- Deporte.
- Recreación.
- Cultura.

- Servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega).
- Infraestructuras
- Parqueos.
- Especiales.

Artículo 39. Son permitidos con restricciones, según las zonas de regulación los siguientes usos: Almacenes y talleres, Agricultura urbana, Producción, Militar-orden interior y Agropecuario.

Artículo 40. No se permite dentro de los límites urbanos el desarrollo de actividades productivas de carácter contaminante biológicas, sónicas o atmosféricas, la cuales tienen que ser reubicadas en áreas exteriores previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 41. Queda prohibido la incorporación de corraletas y la siembra de árboles cuya talla sobrepase los 5.00 m de altitud dentro de las áreas libres interiores de la parcela (patios de servicio) dentro de los límites urbanos.

Artículo 42. Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare. El emplazamiento de estas casetas, tendrá que ser dentro del área de terreno de propiedad, ya sea la obra estatal o particular. Cuando no se cuente con el área necesaria se otorgará un permiso excepcional por la Dirección Municipal de Planificación Física. En cualquier caso existe la obligación de que estas facilidades deben ser demolidas o retiradas, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

SECCIÓN CUARTA.

ESTRUCTURA URBANA:

Artículo 43. Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona de regulación, según lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 44. Se utilizarán tipologías de manzanas de dimensiones variables, en dependencia del proyecto urbano realizado y según lo establecido por los instrumentos de planeamiento. Las parcelaciones y los proyectos aprovecharán y se adaptarán a los accidentes geográficos

y otras condiciones naturales existentes siempre que el aprovechamiento del suelo y su disposición lo permitan.

Artículo 45. Se respetaran los tamaños y las formas de las parcelas dispuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos consiguientes tales como los Planes Parciales según la Zona de Regulación.

Artículo 46. Será posible unir o combinar parcelas, sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo requieren.

Artículo 47. El retranqueo será acorde con lo establecido para cada zona de regulación, según la tipología arquitectónica o urbanística definida por el plan.

Artículo 48. La forma de la parcela será preferentemente rectangular, pero se permitirán variaciones en función de aprovechar al máximo el suelo.

Artículo 49. Es preferente la ocupación del suelo (COS) del 70 % de la parcela para permitir el 30 % del área libre. Sin embargo podrá disminuir el porcentaje del área libre en función de densificar el uso en las zonas de regulación del centro y la residencial intermedia siempre que el diseño de las edificaciones así lo permita.

Artículo 50. El coeficiente de ocupación mínimo de la parcela (COS) será de 0.45 y podrá alcanzar valores máximos de 0.80

Artículo 51. El coeficiente de utilización mínimo de la parcela (CUS) será de 0.80 y podrá alcanzar valores máximos superiores a la unidad según la zona de regulación.

Artículo 52. El coeficiente de ocupación y utilización de la manzana se ajustara a cada zona de regulación y el uso de suelo permitido en cada caso.

Artículo 53. Se preferencia la manzana semicompacta en toda las zonas de regulación para permitir el disfrute de confort climático y correctos balances funcionales con la inclusión de diferentes modalidades de parques, zonas de estacionamiento, etc.

Artículo 54. La profundidad edificable media en las diferentes zonas residenciales establece la ocupación de las dos terceras partes de las parcelas como máximo, dejando un tercio de su longitud libre para el desarrollo de actividades auxiliares complementarias.

Artículo 55. Se preferencia establecer niveles de pisos en toda las zonas de regulación de al menos 10.00 cm como mínimo sobre la rasante del nivel de las aceras o circulación peatonal exterior, con el objetivo de impedir el paso del agua hacia el interior de las edificaciones.

Artículo 56. Se preferencia en las áreas residenciales establecer al frente de las parcelas una franja de jardín mínima de 2.00 m de profundidad con el objetivo de refrescar el ambiente y filtrar el polvo.

Artículo 57: Los pasillos laterales y de fondo son las separaciones o distancias mínimas a las que tienen situarse la edificación, a partir del límite de la parcela, incluyendo sus cuerpos salientes:

a) Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, el ancho de los pasillos laterales y de fondo se medirá hasta el eje de dicho muro.
b) Donde actualmente existan huecos de iluminación y ventilación en las medianerías, salvo que se demuestre su ilegalidad o se puedan eliminar, serán necesario los pasillos laterales y de fondo en las nuevas construcciones, y se permitirá un ancho mínimo de 1.00 m.
c) Se prohíbe el techado parcial de los pasillos.
d) No se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni que su caída libre produzca afectación a colindantes; sino soterradamente, mediante bajantes, debiendo descargar éstos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.
e) De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo anterior tiene que tenerse en cuenta para las nuevas construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos a realizar en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 58: No se permite la construcción y emplazamiento de parqueos, así como los estacionamientos de vehículos automotores en las áreas verdes, jardines de las edificaciones y parterres de las vías.

Artículo 59: Los garajes y parqueos individuales se concebirán en los locales destinados a tales fines según proyecto, de no existir, se admitirá el emplazamiento o construcción en los pasillos laterales de las edificaciones y preferentemente en los fondos de la parcelas.

Artículo 60: Se admiten las divisiones de viviendas de forma ocasional siempre y cuando las viviendas resultantes reúnan las condiciones mínimas requeridas para ser funcionales tales como: sala-comedor, dormitorio, baño con servicio sanitario, cocina y patio; así como poseer entradas independientes y buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales.

Artículo 61: Se admite excepcionalmente el cierre de portales y terrazas parcial o totalmente, para las nuevas construcciones en azoteas, siempre que se adecuen a las características del entorno.

Artículo 62: Las unificaciones de viviendas serán aprobadas de forma condicionada siempre que no se produzcan afectaciones estructurales o en fachadas.

Artículo 62: Se permite autorizar el cambio de carpintería de las edificaciones existentes, siempre que la nueva cubra todo el vano en su totalidad y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno.

Artículo 63: Se establecen pasillos laterales mínimos de 1.00 m de ancho en las parcelas.

Artículo 64. Las vías urbanas que conectan la estructura de la cabecera municipal puede clasificarse de acuerdo a las funciones que realizan en:

I. Principales
II. Secundarias.
III. Avenidas y paseos arbolados.
IV. Peatonales.

Artículo 65. Las vía que conduce al centro histórico mantendrán sus características, siendo permisible solamente la inserción de parterres para la disposición de paños de césped o arbustivas que mejoren las condiciones ambientales.

Artículo 66. Se prohíbe el desarrollo de actividades que no se correspondan con las funciones para las cuales fueron diseñadas: El transito organizado de peatones y vehículos.

Artículo 67. El sistema vial tiene que estar debidamente señalizado con todos aquellos elementos que por norma le son inherentes.

Artículo 68. Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, tienen que diseñarse con soluciones seguras y de accesibilidad a las personas con limitaciones físicas.

Sección Quinta.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES:

Artículo 69. Los espacios públicos y áreas verdes, así como su equipamiento, tienen que ser tratados como conjunto, por zonas de proyecto, tanto en su concepción como en su mantenimiento y conservación.

Artículo 70. Son restringidas las construcciones en áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a las edificaciones.

Artículo 71. Tiene que fomentarse el arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones, entre ellas purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética). Para ello los Planes de Ordenamiento Urbano, en sus diferentes escalas, propondrán las especies adecuadas para cada espacio con las regulaciones necesarias para evitar el mal uso y manejo del arbolado en las áreas verdes urbanas.

Artículo 72. 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, a fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos y áreas verdes existentes.

Sección Sexta.

INFRAESTRUCTURA TÉCNICA:

Artículo 73. Las cisternas se construirán soterradas o semi-soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad siempre que no contravengan lo dispuesto con relación a otro tipo de instalaciones (eléctricas, sanitarias).

Artículo 74. Las aguas pluviales caerán dentro de los límites de propiedad de las instalaciones. Queda prohibido afectar las calles, aceras u otras zonas públicas por el vertimiento de esta a través de tuberías, salientes, colgantes, etc. sobre las mismas.

Artículo 75. La solución de drenaje no puede producir afectaciones a los colindantes, tiene que ser soterrada y mediante bajantes, debiendo descargar a la cuneta o red de drenaje existente.

Artículo 76. Se prohíben las conexiones clandestinas a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales sin tratamiento previo.

Artículo 77. La ejecución de accesos para la construcción serán los contemplados en el proyecto de red vial, excepto que la inversión no lo requieran como pudieran ser las redes técnicas, en estos casos los accesos temporales ejecutados tiene que ser eliminados y restituidas las condiciones anteriores del área.

Sección Séptima.

IMAGEN URBANO-ARQUITECTÓNICA:

Artículo 78. Los accesos principales a las instalaciones tienen que ser convenientemente jerarquizados, y funcionarán de forma independiente a los accesos de servicio.

Artículo 79. No se permitirán accesos de instalaciones a través de otras parcelas colindantes ya sean libres u ocupadas.

Artículo 80. No se admite la construcción en cubiertas de instalaciones que generen volúmenes tales como; casetas, cuartos de desahogo, palomares y cercas, etc. que puedan ser apreciados desde las vías.

Artículo 81. Es obligatorio el uso de la franja de jardín frontal, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 82. La ubicación de los cercados, 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. En ningún caso podrá obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales o la construcción de elementos de urbanización como aceras, entre otros.

Artículo 83. El cercado perimetral de la parcela tiene que ser permisible, salvo que las regulaciones específicas para la zona lo prohíban y cumplirá los siguientes parámetros:

a) Por el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada tendrá una altura máxima de 1,20 metros: 0.60m de material que ofrezca transparencia como verjas metálicas, balaustres, entre otros. Se exceptúan las viviendas de esquinas.
b) Por el lateral a partir de la segunda línea de fachada podrá alcanzar hasta 1.80m, podrá ser muros sólidos después de la segunda línea de fachada. Se exceptúan las viviendas de esquinas
c) Por el de fondo, podrá alcanzar hasta 2.00 metros como máximo, podrá ser muro sólido cuando colinda con una vivienda, se exceptúan las viviendas de esquinas. En todos los casos se medirá dicha altura desde el correspondiente nivel de la acera.
d) En el caso de las viviendas de esquinas, su cercado será de 1.20 m: 0.60m de material que ofrezca transparencia como verjas metálicas, balaustres, entre otros por todas las fachadas principales. En el caso de existir colindancia con otra parcela cumplirá con el inciso b) y c).

Artículo 84. Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones infraestructurales, de apoyo, deportivas, recreativas, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la autoridad facultada (Dirección Municipal de Planificación Física), para analizar si procede o no su construcción.

Artículo 85. Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protección, estas tienen que diseñarse con elementos prefabricados y que sean desmontables. Para su colocación deberá dañarse al mínimo el área donde se coloquen y una vez retiradas se repararán los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados. Su altura respetará todo lo anteriormente regulado.

Artículo 86. La protección o cerca de azotea se permitirá en los últimos niveles de las edificaciones. En el caso de los niveles intermedios se pueden colocar a manera de antepechos y su colocación dependerá de la parte que se desea cercar, cumpliendo las regulaciones que se establezcan en dependencia de la tipología arquitectónica del inmueble y de su entorno. Pudiendo ser:

a) a partir de la segunda línea de fachada
b) de protección a terrazas y portales
c) con antepecho de una altura máxima de 1.00m

Artículo 87. Se permite la colocación de rejas o mallas de acero en terrazas o portales siempre y cuando:

a) Se realice de piso a techo
b) Se realice sobre un antepecho de hasta 0.40 m con elemento sólido.
c) No se ubique en vías principales.

Artículo 88. Los setos vivos como forma de cercado podrán utilizarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello tienen que 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 0.80 metros, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
c) La altura máxima será de 1.20 metros aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.

d) El nivel de terreno en que se siembre tiene que quedar 0.10 metros por debajo del nivel de la acera.

Artículo 89. 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 2.0 metros como máximo. Estos setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.

Artículo 90. Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 91: No se permiten cercados con plantas espinosas o alambre de púa en linderos de calles con acceso a arterias principales o secundarias.

Artículo 92: tiene que respetarse la similitud del diseño de los cercados en el área de la manzana, adecuándose éste al primero que se haya autorizado.

Artículo 93: Se prohíben los enchapes superficiales o cualquier otro tipo de construcción en las áreas propuestas para jardines.

Artículo 94: Se permite la siembra de árboles y arbustivas en las áreas reservadas para parterres, jardines y otras, según lo establecido por el PGOTU.

Artículo 95: Se permite la construcción de fosas mouras en franja de jardines, siempre que no ocupen más del 50 % del área destinada a ellos, previa autorización de la DMPF.

Artículo 96: Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) Se respetarán las alturas máximas establecidas en las regulaciones específicas para cada sector de la Ciudad.Cualquier modificación al respecto será excepcional, previa consulta y autorización de la DMPF.
b) Los huecos de los edificios de ventilación o acceso, abiertos directamente al exterior, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1,00 m de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones, se protegerán las terrazas accesibles a personas.
c) La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso a 0,95 m.
d) En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como: los tanques de agua, ni tampoco los sótanos.

Artículo 97: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas.

a) Planta baja: Puntal mínimo de 2,50 a 3,00 metros.
b) En los sótanos, mezanines, garajes y servicios sanitarios públicos, el puntal no será menor de 2, 50 metros libres.
c) En parcelas de esquina, esto se cumplirá por ambos frentes.
d) En segunda planta se admitirán puntales menores que en la primera, pero nunca mayores.
e) La altura de placa, aleros y cornisas en viviendas o edificaciones colindantes, tienen que guardar relación armónica de acuerdo al número de pisos. En ningún caso se admitirá una diferencia menor de 0.25 metros.
f) En el caso de las viviendas o edificaciones que se encuentren en calles con desniveles topográficos ascendentes (o descendentes), la altura de placa, cornisas o aleros situados en un punto altimétrico superior (o inferior), deben ser también más altas (o menores) que las de las construcciones precedentes.

Artículo 98: Constituyen terrazas y logias los volúmenes o espacios diáfanos, abiertos en el frente de la edificación, ocupando la primera crujía de las plantas de la edificación por encima de la planta baja, cuyo techo se apoya en columnas y que normalmente se sitúan por encima del portal definido anteriormente.

a) Dadas las características de la edificación, se admite su uso en las fachadas de viviendas y edificaciones, siempre que las visuales no molesten al colindante.
b) El antepecho es de 1.20 m. como mínimo, pudiendo incorporarse éstos como vuelos de remate de la terraza.
c) Se tiene que ocupar la totalidad o parte de la longitud de la fachada con un mínimo de 50% del área de las mismas, siempre que no interfieran con el ritmo de los vanos abiertos en la planta baja.
d) Las terrazas pueden permitirse, además, en cubiertas. Podrán utilizarse las azoteas, como áreas transitables públicas, siempre y cuando mantengan acceso independiente al resto de los usos de la edificación, o se considere como parte de la instalación del último nivel edificado.
e) Los materiales a emplear tienen que ser duraderos, con texturas y dimensiones adecuadas para estos usos.

Artículo 99: La ubicación de elementos del mobiliario urbano tales como: Marquesinas, toldos, pavimentos, banco para acera exteriores, luminarias de vías y de calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación y otros, tiene que ser aprobada mediante la documentación establecida por la DMPF.

Artículo 100: Con relación a vistas y luces se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) Para poder abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquéllas se abran, una distancia intermedia de 2, 00 m. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0,60m.
b) Se pueden abrir ventanas de iluminación (luces) a menor distancia de la referida, siempre que su altura de antepecho se encuentre a 1.80 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 1.80 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.
c) No se admite la apertura de vanos para puertas o ventanas en muros laterales y de fondos, medianeros o contiguos. Cuando en terrenos libres se decida construir una nueva edificación, los vanos abiertos en paredes colindantes podrán ser cerrados en los casos que así se requiera.

Artículo 101: No se alentará el empleo del régimen de medianería entre parcelas colindantes, o sea paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continúas de diferentes edificaciones, salvo en los casos en que ya existan o se generen por la división de edificaciones o viviendas existentes.

Artículo 102: No obstante, las reglas básicas establecidas para el régimen de la medianería existente en los diferentes sectores de la Ciudad, se atendrá a los siguientes principios:

a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.

b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y arquitrabes de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.

d) No se permite adosar a una pared medianera lavaderos, mesetas o cualquier otra estructura que pueda dañar el funcionamiento de la vivienda aledaña por la generación de humedad, golpes u otras circunstancias.

e) En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, colocar canales ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que le pertenezcan, aunque en su final se conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.

f) Tampoco es admitido arrimar a una pared medianera cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como maderas, acopios de tierra, y de materiales de construcción.

g) Todo asunto relativo a supuestos derechos y también a aspectos técnico -constructivos, se dirimen a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y de los signos existentes de medianería, según se dictamine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

Artículo 103: Cuando se realice una acción constructiva en una vivienda medianera, si no hay acuerdo previo entre las partes, el primero que construya está obligado a usar una cimentación excéntrica.

Artículo 104: Las aguas procedentes de los desagües naturales de los techos de todo edificio que se construya de nuevo o se reedifique total o parcialmente, en los casos en que exista medianería, tienen que dirigirse por conductos empotrados en las paredes a los tragantes del interior de los patios o al drene de la calle, por debajo del contén de la acera.

Artículo 105: Cuando una edificación se apoya en una propiedad contigua, las aguas llovedizas que viertan sobre ésta, tienen que conducirse por medios convenientes y apropiados de manera que vayan a verter sobre el predio de aquel a que pertenezca la edificación, y de ningún modo sobre el vecino. Lo mismo se hará si la pared sobre la que se apoya el edificio es medianera.

Artículo 106: En ningún caso podrá obligarse al propietario a dejar pasar por su terreno un acometimiento, bien sea pluvial o de albañal, pues estos servicios pueden ser procurados dentro del terreno que los utilice, y nunca en los del vecino.

Artículo 107: Todo propietario puede construir en su terreno, en el emplazamiento adecuado, que sanitariamente sea permitido, cisternas y sitios para el almacenaje del agua de consumo. Si la excavación a practicar a ese efecto, pudiera perjudicar en su resistencia los cimientos del propio edificio, serán tomadas las precauciones técnicas recomendables para evitarlo o valorar su procedencia.

Artículo 108. Se restringe la construcción de escaleras en las zonas de jardín para toda la zona de regulación.

Artículo 109. La construcción de escaleras para acceder a las plantas altas se realizara en los pasillos laterales de las viviendas o edificaciones o en los portales públicos o privados ubicados en las plantas bajas de los mismos.

Artículo 110. Los patios de servicios de las edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a las fachadas secundarias deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Sección Octava.

MOBILIARIO URBANO:

Artículo 111. No se puede utilizar pegamento u otros elementos que dañen la superficie de las fachadas de viviendas o edificios para la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón.

Artículo 112. 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 24.00 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 113. El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 114. 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 la Dirección Municipal de Planificación Física para cada una de las zonas de regulación.

Artículo 115. Los letreros o anuncios, cualquiera que sea la posición que ocupen, se ubicarán preferentemente paralelos a la pared, a la altura de los cerramentos en planta baja, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 0.15 metros.

Artículo 116. Los letreros o anuncios de instalaciones que la identifiquen se realizarán dentro de los límites de propiedad o delimitación de la parcela o lote.

Artículo 117. 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 apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación.

Artículo 118. La colocación de elementos del mobiliario urbano, cuando tienen que ubicarse necesariamente en áreas de parterres, se aprobará siempre y cuando su afectación sea mínima. En todos los casos se tiene que efectuar un estudio de detalle urbanístico en la Dirección Municipal de Planificación Física para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotora y no constituya una barrera arquitectónica. En ambos casos, para ejecutar estos trabajos, tienen que estar debidamente autorizados, con toda la documentación técnico-legal aprobada por la autoridad competente.

Sección Novena.

FORMAS DE GESTIÓN NO ESTATAL:

A partir de la aprobación del ejercicio del trabajo por cuenta propia se establecen las siguientes regulaciones para el desarrollo del mismo en el ámbito urbano.

Artículo 119. El ejercicio del trabajo del sector no estatal que requiera mostrar los productos se autorizará en plazas temporales.

Artículo 120. El ejercicio del trabajo del sector no estatal, se autoriza dentro de la vivienda siempre que su estado técnico-constructivo lo permita.

Artículo 121. Se permite la ubicación de plazas particulares en parcelas de tenencia particular no edificadas de forma temporal, previa presentación de un croquis o proyecto que

muestre su ubicación y distribución espacial para su aprobación definitiva por la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 122. El indicador mínimo de área para puestos de venta será de 5.00 m^2.

Artículo 123. Los puntos de venta pueden colocarse en tiras, pareados o individuales, con pasillos de circulación no menores de 2.00 m.

Artículo 124. En las plazas estatales se permite la ubicación de baños públicos, previa consulta a la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 125: No se permite el desarrollo de esta modalidad en:

- Zonas hospitalarias.
- Parques.
- Paradas de ómnibus.
- Zonas de valor histórico, político o monumental.

Artículo 126: Se considerarán arterias principales en el contexto las calles Frank País y la Avenida Jesús Menéndez. En ellas no se autoriza a ejercer en los portales las siguientes actividades:

- Barbero.
- Manicuri.
- Peluquera.
- Productor-vendedor de ropas.
- Reparador de artículos de joyería.
- Productor-vendedor de artículos de alfarería.
- Zapatero remendón.
- Productor-vendedor de artículos religiosos.
- Productor-vendedor de figuras de yeso.
- Productor-vendedor de accesorios de goma.
- Productor-vendedor de escobas, cepillos y similares.
- Productor-vendedor de piñatas y otros artículos de cumpleaños.
- Vendedor de productos agrícolas en puntos de ventas y kioscos.

Artículo 127: Las actividades anteriormente enumeradas podrán desarrollarse en el interior de las viviendas o en áreas aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 128: Se autorizarán en los portales de las vías consideradas como arterias principales las siguientes actividades:

- Productor-vendedor de artículos varios de uso en el hogar.
- Productor-vendedor de calzado.
- Productor-vendedor de flores y plantas ornamentales.
- Cerrajero.
- Relojero.
- Reparador y llenador de fosforera.
- Comprador y vendedor de disco.
- Comprador y vendedor de disco de uso.
- Elaborador y vendedor de alimentos y bebidas no alcohólicas al detalle en puntos fijos de venta.

Artículo 129: Sólo se podrán exhibir y vender los productos ya elaborados en los portales. La elaboración de los mismos así como el lavado de la vajilla usada se realizará en el interior de la vivienda, prohibiéndose la construcción de lavaderos u otras instalaciones al efecto.

Artículo 130: Los mostradores utilizados en la actividad serán móviles y cumplirán con los requerimientos de seguridad y estética. No se permitirán catres ni mesas expositoras.

Artículo 131: Las entidades estatales enclavadas en estos sitios que ofrecen servicios gastronómicos o de otro tipo tienen que realizarlo dentro de sus instalaciones.

Artículo 132: Se permite realizar actividades gastronómicas en las vías públicas durante el periodo que duren los carnavales y fiestas populares, previa autorización de las autoridades competentes.

Artículo 133: Se autorizará la ubicación de kioscos durante el periodo de fiestas y carnavales en ambas sendas viales sin incluir ni dañar aceras, contenes o parterres. Se utilizarán al efecto carpas o elementos ligeros de fácil montaje o desmontaje, sin elementos de anclaje.

Artículo 134: El ejercicio del trabajo por cuenta propia se realizará dentro de los límites de propiedad de la vivienda y mediante la adecuación funcional del inmueble existente.

Artículo 135: No se autoriza ningún tipo de construcción que afecte o cambie la fachada actual de la vivienda: puerta, ventana, rejas.

Artículo 136: En aquellas viviendas que no cuenten con portal la actividad se realizará completamente dentro de la vivienda.

Artículo 137: Se prohíbe el cierre de portales o instalaciones estatales o particulares así como acciones constructivas en los mismos que provoque deformación de la imagen urbana.

Artículo 138: Se permite el arrendamiento de espacios de la vivienda como portales, terrazas y garajes, autorizándose hasta 2.00 m^2 por cuenta propia.

Artículo 139: No se permite cerrar portales ni utilizar elementos de la vivienda que cumplan un fin estructural o arquitectónico como sostén o base para exponer los productos a vender (escaleras, barandas, balcones, rejas, columnas o cercas perimetrales).

Artículo 140: Se prohíbe la realización de actividades asociadas al cuentapropismo en áreas comunes de edificaciones: patios, patinejos, escaleras, pasillo de circulación y azoteas.

Artículo 141: Se permite la adecuación de locales de la vivienda para el desarrollo de estas actividades siempre que no implique aumentar la superficie útil del inmueble.

Artículo 142: Se prohíbe el uso de tendederas improvisadas, escaparates u otro mobiliario inadecuado en áreas de portales o entre columnas.

Artículo 143: Los inmuebles que requieran la utilización de mostradores tienen que hacerlos con materiales ligeros como el plástico, el cristal o la madera, con un diseño que permita su fácil montaje y desarme.

Artículo 144: No se autoriza el desarrollo de estas actividades en aceras, parterres, áreas verdes públicas, plazas, paradas de ómnibus, parques y otros por constituir espacios destinados al tráfico peatonal.

Artículo 145: No se puede utilizarse arbustivas, árboles o plantas para crear tendederas improvisadas en el perímetro de viviendas o construcciones estatales.

Artículo 146: Se prohíbe el desmonte de áreas verdes o de jardín existentes para el ejercicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 147: Se prohíben las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, casillas y todo saliente cuyo propósito sea mostrar mercancía.

Artículo 148: No se permite la proyección hacia las aceras de anuncios, carteles, toldos, sombrillas u otros elementos que obstaculicen la circulación peatonal.

Artículo 149: Se prohíbe el estacionamiento vehicular prolongado sobre la faja de protección vial.

Artículo 150: La ubicación de paladares u otra actividad similar no pueden generar puntos de estacionamiento público para no afectar la libre circulación peatonal y vehicular de las zonas donde se ubiquen, provocando puntos de conflicto.

Artículo 151: Los anuncios comerciales, carteleras o tablillas serán adosados a la pared. Estarán sujetos a la revisión y aprobación de la DMPF.

Artículo 152: Los anuncios comerciales se pueden desplegar en sentido horizontal o vertical, con dimensiones variables entre 1.00 hasta 0.30 m. Se ubicarán a una altura que oscilará entre 1.50-2.20 m sobre el nivel de la acera o portal, con un espesor máximo de 5 centímetros. Los anuncios estarán en correspondencia con la actividad y regulaciones aprobadas.

Artículo 153: No se permite pegar o pintar carteles de anuncio en las paredes de viviendas o edificaciones donde se desarrolle este tipo de actividad. No pueden cubrirse con ellos vanos, carpintería, herrería, u otros elementos de la edificación, ocultando las líneas de la misma.

Artículo 154: Los anuncios lumínicos tienen que cumplir las normas de protección de instalaciones eléctricas, lo establecido en materia de iluminación ornamental, evitando deslumbramiento por intensidad, intermitencia o haces luminosos.

Artículo 155: Se permite el uso del espacio urbano para el desarrollo de actividades relativas al trabajo por cuenta propia, previa autorización de la DMPF en los siguientes sectores:

Residencial intermedio.

- Centro de Reanimación Urbana. Calle José Martí.
- Centro de Reanimación Urbana. Ave. Jesús Menéndez.

Sección Décima.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 156: Los tipos de intervención a nivel urbano que se permiten estarán en correspondencia con el régimen de uso propuesto. Se admiten en general las siguientes acciones, a menos que existan restricciones específicas en alguna zona de regulación:

- Renovación.
- Remodelación.
- Reanimación.
- Refuncionalización.
- Rehabilitación.
- Completamiento o saturación.
- Nueva urbanización.
- Erradicación.

Artículo 157: Las intervenciones permisibles a nivel arquitectónico estarán en correspondencia con el régimen de uso establecido. Se admiten:

- Conservación
- Remodelación
- Rehabilitación

Artículo 158. Las intervenciones constructivas permitidas, siempre y cuando estén en correspondencia con el régimen de uso propuesto, son:

- Obra nueva
- Ampliación
- Unificación
- División
- Reposición
- Demolición

Artículo 159: En edificios con grado de protección patrimonial las intervenciones que se permiten siempre y cuando tengan en cuenta las regulaciones establecidas para la zona de regulación son:

- Conservación
- Rehabilitación
- Ampliación

Artículo 160. Para que una división sea aprobada es necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios (baño, cocina, patio de servicio); independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, y que ambas cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

También tiene que estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división. Estos aspectos tienen que considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción, según sea el caso.

Artículo 161. Se tiene que incorporar al tratamiento de las fachadas materiales, preferentemente, 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 162. En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, tienen que quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas. En el caso residencial se ubicará hacia el fondo de la vivienda y sobresaldrán1.50 m de altura máxima sobre el nivel de placa o losa. No se puede construir elementos aislados fuera de la edificación principal para este uso, como columnas, etc.

Artículo 163. Se prohíbe la colocación de tanques de agua en balcones, terrazas y otros que sean visibles desde la vía pública o donde se afecte estructuralmente el inmueble.

Artículo 164. Para cerrar calles o partes de ella para ejecutar cualquier tipo de obra, es necesaria una autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 165: No se admiten elementos que constituyan barreras arquitectónicas, que impidan o dificultan el normal desenvolvimiento de la población, especialmente en personas con limitaciones físico-motoras. (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 166. Se prohíbe la construcción de escaleras para poder acceder a las viviendas en aceras y parterres.

Artículo 167. No podrá apuntalarse edificación alguna sin permiso concedido a ese efecto, bajo la dirección facultativa del equipo técnico de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 168. Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones hacia la vía pública. Así mismo, se prohíbe la ocupación total o parcial de calles con escombros producto de estas demoliciones.

Artículo 169. Se autoriza, 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.

Artículo 170. Los patios de servicios de las edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a las fachadas secundarias deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

CAPÍTULO IV.

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS.

ZONA 1. CENTRO HISTORICO.

Sección Primera.

UBICACIÓN GENERAL:

Artículo 171: Se localiza al norte del núcleo urbano Partiendo de la loma de Mícara donde se encuentran las plantas de Califas Rojas (PID), siguiendo por su borde, Este en dirección Sureste, hasta interceptar la calle que conduce al núcleo urbano Mayarí (P – 1), la que sigue en dirección Sur por su borde Oeste hasta la calle Frank País (P – 2), continuando por su borde este en dirección norte hasta la calle Marcos Maceo (P – 3). Sigue por su borde Este con rumbo Norte hasta la Loma Mícara (P – 4), la que toma en dirección Noroeste por el mismo borde hasta donde se encuentran las Califas Rojas que es el punto de partida (PID) y se sierra la poligonal.

Sección Segunda.

CARACTERIZACIÓN GENERAL

Artículo 172: Se localiza al norte del núcleo urbano, la misma se encuentra el Mausoleo Del Segundo Frente Oriental donde se guardan los restos de los mártires que cayeron combatiendo en esta zona durante la guerra de liberación nacional. Posee instalaciones de interés histórico como El Museo Frank País Garcías, El Mausoleo, El Monumento al Ejercito Rebelde, El Monumento de Aviones, instalación Recreativas Cafetería Jimbambay, Casa de la Cultura y las Educacionales están representadas por el Palacio de Pioneros, todas en buen estado constructivos con tipología 1 como la más predominante y posee un área total de 64.50 Ha. El trazado vial está bien definido y mantiene la dirección Norte Sur, todas las vías están pavimentadas. Está servido por las redes de Acueducto, Alcantarillado, Electricidad y Comunicaciones. Posee buenas condiciones ambientales y urbanísticas. El uso predominante es de carácter histórico – cultural, en menor escala existen otros usos, tales como instalaciones de servicios. La altura promedio de las edificaciones es de 1 planta.

Sección tercera.

REGULACIONES ESPECÍFICAS:

Artículo 173: No se pueden modificar las áreas verdes existentes en el área tributaria al complejo histórico por considerarse Monumento Nacional, teniendo que solicitarse permiso al departamento de patrimonio para su ejecución.

Artículo 174: Se prohíbe, transitar o permanecer vehículos o personas así como practicar juegos o deportes sobre el césped, utilizar el arbolado (palmas) o cualquier otro tipo de área verde que no haya sido autorizado para estos fines.

Artículo175: Se prohíbe la entrega de locales de servicio a la población para ser convertidos en viviendas.

Artículo 176: Queda prohibida la utilización de las áreas verdes ornamentales pertenecientes al área del complejo histórico así como realizar cualquier acción que afecte su desarrollo y conservación.

Artículo 177: Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en la calzada de la intersección de las calles Frank País y Antonio Maceo hasta el final de la calle Antonio Maceo, solamente se autoriza en casos de delegaciones numerosas o fechas conmemorativas.

Artículo 178: En los parques y áreas verdes existentes se prohíben los cambios de uso y la modificación y alteración de sus funciones, del mobiliario urbano y las áreas verdes.

Artículo 179: Los elementos del mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas elementos de señalización, rotulación, parqueos de autos y bicicletas, canastos para desechos menores y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de la zona de regulación de intensidad urbana. En todos los casos serán presentados a la consideración de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 180: Las multas realizadas, estarán dadas por el daño urbanístico y arquitectónico realizado al área y solamente será levantada la misma una vez ejecutada la acción por el propietario ya sea jurídico o natural.

Artículo 181: Los parterre tienen que ser sembradas con árboles ornamentales de sombra y raíces profundas cada 3.00m como mínimo, en caso de ser dañados los mismos deberán ser restituidos por plantas similares o familias.

Grado II.

Instalaciones Gastronómicas.

- Restaurante Jimbambay.

Instalaciones recreativas y culturales.

- Casa de cultura

Instalaciones Educacionales.

- Palacio de Pionero.

Espacios Públicos.

- Instalación de deporte El Beisbolito.

REGULACIONES ESPECÍFICAS.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA.

Sección primera.

UBICACIÓN GENERAL:

Artículo 182: La zona esta delimitada por la intercepción de la calle Frank País y Otto Parellada, siguiendo la calle rumbo Suroeste hasta la intersección con la calle Antonio Maceo, luego rumbo Sur hasta interceptar con el Río Mayarí. Continúa rumbo oeste por toda la orilla del río hasta interceptar con calle Frank País, luego sigue dirección Noreste hasta interceptar calle Emilio Barcenas, luego sigue rumbo Este hasta interceptar con la calle Otto Parellada.

Sección segunda.

CARACTERIZACIÓN GENERAL:

Artículo 183: Esta zona esta ubicada en la parte central del núcleo, se caracteriza por poseer la mayor parte de los servicios esporádicos y eventuales así como instalaciones administrativas, existen áreas de viviendas intercaladas en las cuales predominan las viviendas uniplantas con algunas de dos plantas, la mayor parte se encuentran en buen estado constructivo con materiales duraderos, paredes de bloques o ladrillos y cubiertas de placas o tejas y en otras zonas viviendas en regular estado. Posee un buen trazado vial, redes de acueducto, electricidad y alcantarillado (este ultimo obsoleto). La trama urbana esta

bien definida y bien organizada. La zona sur del área esta delimitada por el Río Mayarí el cual produce inundaciones.

El PGOTU prevé su densificación a través del crecimiento en altura, así como el crecimiento y mejoramiento de los servicios de nivel primario e intermedio localizados en la zona.

Sección tercera.

REGULACIONES ESPECÍFICAS:

Artículo 184: Se admiten las obras de conservación, remodelación, rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes, así como las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso.

Artículo 184: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica.

Artículo 185: La ocupación máxima de la parcela se mantendrá en el rango del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; ésta incluye los patios interiores así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.

Artículo 186: Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

1. Será preferente el uso residencial.
2. Es permisible la ubicación de funciones para usos de servicios básicos, así como militar y orden interior público, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte y recreación dependerán de la zona de que se trate.
3. Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.
4. Se prohíbe la función agropecuaria.
5. Se prohíbe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose sólo temporalmente por un período máximo de un año en casos excepcionales y bien fundamentados, al igual que en estos últimos la construcción de edificaciones para estacionamientos.

Artículo 187: Si la franja de jardín forma parte del espacio público, cualquier acción que se desee realizar que la afecte tiene que ser consultada con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 188: Se prohíbe la construcción de huertos en los jardines que forman parte de la franja de jardín.

Artículo 189: Se autoriza el crecimiento en altura de hasta cinco plantas con los puntales establecidos, siempre que se presente la documentación técnica autorizada que avale estructuralmente las obras.

Artículo 190: Los puntales mínimos en planta baja serán de 3.00 metros, mientras que en el resto de las plantas no serán menores de 2.50 metros.

Artículo 191: Se permitirá la construcción de sótanos siempre que así se determine, en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

a) No se permitirá el uso residencial bajo ningún concepto. Se destinarán exclusivamente a garajes o parqueos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones)
b) Se permite que el sótano aproveche el área total de la parcela, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, pudiendo sobrepasar la altura de la rasante de la acera, siempre que esté estructuralmente fundamentada.
c) El que construya sótano inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

Artículo 192: Los materiales de construcción a utilizar en cada caso tienen que responder a las tipologías constructivas I y II, para lograr una integración con el entorno existente.

Artículo 193: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 194: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a lo regulado, no pueden 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 197: Se permite la construcción de cubiertas planas o inclinadas con hormigón armado y cubiertas inclinadas o plegadizas de tejas con estructura de madera o acero.

Artículo 198: Las nuevas construcciones tienen que respetar el ritmo existente en cuanto a formas y proporciones de los vanos.

Artículo 199: Los inmuebles con dos o más propietarios privados o estatales y una fachada en común, es obligatorio pintar toda la fachada con un mismo color.

Artículo 200: Se prohíbe la cría de animales en el interior de las viviendas u otras instalaciones ubicadas en el sector.

Artículo 201: Se admitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales entre viviendas uniplantas y biplantas, siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales, previa consulta y autorización con la DMPF.

Artículo 202: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En el caso de viviendas medianeras tiene que aplicarse la misma gama de colores.

Artículo 203: Se establece la recuperación paisajística en las áreas propuestas por el Plan General de Ordenamiento Urbano:

- Parque Infantil.
- Paseo de la Avenida de Jesús Menéndez.
- Parque El Prado
- Parque Central.
- Parque El algarrobo

Artículo 204: Se considerarán instalaciones de valor patrimonial de carácter local incluidas en el sector:

Grado III.

Instalaciones de Educación.

- Escuela Primaria Seminternado: Rene Ramos Latourt, dirección: Calle Wilfredo Mejías entre J. Martí y Ave. J. Menéndez.
- Escuela Especial: Douglas Díaz Corrioso dirección: Calle Wilfredo Mejías entre J. Martí y Ave. J. Menéndez.
- Circulo Infantil Jardín de los Serranitos, dirección: calle J. Martí entre Ave. J. Menéndez y Luís Cervantes.
- Circulo Infantil Florecita de Abril, dirección: calle J. Martí entre R. Maranillo y A. Maceo.

Entidades y Organismos

- Dirección Municipal de la CTC, dirección: Calle Rene Ramos entre Luís Cervantes y Mártires de Barbados.
- Dirección Municipal de la Vivienda calle Frank País.
- Oficina del Centro de Gestión calle J. Martí.
- Oficina de Tramite de la Vivienda calle J. Martí.

- Emisora Radio, 8SF calle Frank País.
- DMPF Segundo Frente, calle Wilfredo Mejías.
- Oficina de Bufete Colectivo calle Wilfredo Mejías.
- Oficina del Seguro Estatal, calle Wilfredo Mejías.
- Oficina de Estadística, calle Wilfredo Mejías.
- Sede Pedagógica Frank País, calle Wilfredo Mejías.
- Oficina de Justicia, calle Wilfredo Mejías.
- Oficina de la Notaría, frente al Parque Central.
- Oficina de Fiscalía Municipal Ave. J. Menéndez.
- Tribunal Municipal calle A. Maceo
- INDER calle Frank País.
- Consultoría Municipal, calle J. Martí
- Oficina Municipal del Registro Civil, calle R. Maranillo.
- Oficina de Cobro y Multa calle J. Martí

Espacios Públicos.

- Plaza central, sita en E. Barcena y J. Martí.
- Parque Central José Martí, ubicado en la manzana comprendida entre las calles E. Barcena y Wilfredo Mejía.
- Parque El Prado, entre las calles Frank P. y L. Cervantes.

Instalaciones Político-Administrativas.

- Oficina de Atención a los Combatientes frente al Parque Central
- La FMC, calle Wilfredo Mejías
- Poder Popular Municipal, calle Emilio B entre Ave. J. Menéndez y J. Menéndez.
- Delegación de la Agricultura. Calle L. Cervantes entre R. Ramos y Pedro Soto.
- PNR Municipal Calle L. Cervantes entre R. Ramos y Pedro Soto.
- La ANAP Calle L. Cervantes entre R. Ramos y Pedro Soto.

Instalaciones de Salud.

- Farmacia Central, sita en Mártires de Barbados.
- Farmacia Hospital, R. Maranillo.
- Hospital Enma Rosa Chuy. Ave. J Menéndez.
- Policlínico Enma Rosa Chuy, Otto Parellada.
- Consultorio Médico, J. Martí.

- Dirección de Salud, A. Maceo.

Instalaciones Comerciales:

- Tienda para la venta Productos Industriales "La Mayaricera", Ave. J. Menéndez.
- Tienda para la venta Productos Industriales "50 Aniversario", Bulevar.

REGULACIONES ESPECÍFICAS

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA:

Sección primera.

UBICACIÓN GENERAL:

Artículo 204: La zona está constituida por los repartos Vista Hermosa, El Palmar, 26 de Julio, Pueblo Nuevo, Aeropuerto (Norte, Sur, Transmisor y Resplandor), Cañada Amarilla, La Feria, La Carbonera, Jesús Menéndez, Medi – Prof y Arco Iris, cuyas características y ubicación se detallan a continuación.

Todos los repartos incluidos en esta clasificación según el PGOTU deben evolucionar en relación con su morfología, mejorando sus características planimétricas e infraestructurales.

Reparto residencial Vista Hermosa y El Palmar.

Parte de la intercepción de la calle Frank País y Calle 5ta. Subiendo por calle 5ta con rumbo sur hasta interceptar con la calle José A. Echevarria, al llegar a esta continúa con rumbo variable hasta interceptar la calle que conduce a la pedrera. A partir de este punto tomamos rumbo noroeste por el terreno perteneciente a la empresa de pecuario hasta llegar a la calle Toni Aloma, luego Bordeamos todo el terreno perteneciente a usufructuarios con rumbo noreste hasta interceptar con calle 5ta, luego bajamos toda la calle con rumbo este hasta interceptar con la calle Frank País, hasta alcanzar el punto inicial de partida del derrotero.

Reparto residencial 26 de Julio y Pueblo Nuevo.

Partiendo de la intersección de Calle Pepito Tey y el Río Mayarí donde se encuentra el Puente Colgante (PID), siguiendo por el borde norte de Calle 1ra con dirección Este hasta llegar a Calle D limitando con el reparto Aeropuerto Transmisor (P – 1), Siguiendo por el borde Este en dirección Sur hasta interceptar Calle 4ta (P – 2), siguiendo por su borde Sur la que sigue en dirección Suroeste hasta la intersección de Calle Armando Mestre y Calle 5ta (P – 3), continuando por el borde Calle Armando Mestre en dirección Suroeste hasta la Calle

Mártires del Segundo Frente (P – 4). Bordeando los limites de los repartos Pueblo Nuevo y 26 de Julio con rumbo Suroeste hasta interceptar el Camino al Puerto limitando con el cementerio (P – 5), la que toma en dirección Noroeste por el mismo borde hasta la intersección de Calle 3ra y Mariana Grajales (P – 6), siguiendo esta por su borde oeste en dirección Noroeste pasando por Calle B hasta llegar al arrollo El Toro (P – 7), la que continúa por su borde Oeste en dirección Norte hasta El Río Mayarí (P – 8), la que sigue por su borde Sur en dirección Noreste hasta la Intersección Calle Pepito Tey que es el punto de partida.

Reparto residencial Aeropuerto (Norte, Sur, Transmisor y Resplandor).

Partiendo de la intersección del Río Mayarí y el arroyo El Cristal (PID), siguiendo su borde, Sur en dirección Sureste, hasta interceptar Calle Paquito Rosales (P – 1) por la que sigue Calle E, en dirección Suroeste por su borde Oeste hasta Calle 6 camino a la Torre (P – 2), continuando por su borde Oeste en dirección Noroeste hasta la Calle H limitando con el reparto Pueblo Nuevo (P – 3). Sigue por su borde Oeste con rumbo Norte hasta interceptar la Calle Armando Mestre (P – 4), la que toma en dirección Noreste por el mismo borde hasta El Río Mayarí (P – 5), siguiendo esta por su borde Oeste en dirección Noreste hasta la intersección con el arrollo El Cristal, que es el punto de partida.

Reparto residencial La Feria, Cañada Amarilla y La Carbonera.

Esta zona se encuentra ubicada al Noreste del núcleo urbano bordeada por la parte sur, por el río Mayarí, por el oeste con el rpto. Antonio Maceo, el este con el arroyo Magueyal y por la parte norte colinda con el área agrícola de la UBPC El Valle con un área total de 88.40 Ha. Se caracteriza por poseer viviendas en regular y mal estado (tipología 6), con grandes parcelas libres construidas con materiales no duraderos (madera y zinc).presenta una trama urbana definida pero muy irregular las viviendas se encuentran desorganizadas con respecto a las vías, muchas de ellas de tierra, poseen red de acueducto, eléctrica y telefónica, con alto predominio de las letrinas. La altura promedio de las edificaciones es de 1 planta, aunque existe una tendencia al crecimiento en altura, con puntales promedios de 4 a 5 metros de altura.

Reparto Residencial Jesús Menéndez, Medi – Prof y Arco Iris. Esta zona se encuentra ubicada al Noroeste del núcleo urbano bordeada por la parte sur, por el reparto Vista

Hermosa, por el oeste con el Consejo Popular Boca de Mícara, por el norte con la Loma Mícara y por el este con la calle Frank País y la Zona Histórica.

Sección Segunda.

CARACTERIZACIÓN GENERAL:

Artículo 205: Los repartos mencionados se caracterizan por:

Reparto residencial Vista Hermosa y El Palmar: Está ubicada en la parte sur oeste del núcleo, a barlovento, pasándole al este la calle Frank País se caracteriza por la gran concentración de instalaciones productivas de diferentes ramas industriales que pueden contaminar el medio – ambiente como es el caso de la fabrica de helado y la de conserva, tiene viviendas insertadas en regular y mal estado, presenta gran cantidad de espacios libres que disocian la conformación de la zona.

Reparto residencial 26 de julio y Pueblo Nuevo: Se caracteriza por poseer un área de viviendas en regular y mal estado las cuales se transforman por esfuerzo propio en vivienda de paredes de ladrillo cubierta de fibrocemento (tipología III, predominando las viviendas individuales uniplantas con pasillos laterales la red vial por lo general tiene un trazado coherente y organizado aunque existen gran cantidad de ellas de tierra en mal estado con ausencia de aceras y parterres, la trama urbana se encuentra definida predominando las manzanas irregulares, posee un área total de 46.00 Ha. Existe red de acueducto y electricidad carece de red de alcantarillado. El arroyo El Toro sale por la parte sur del núcleo, corriendo en sentido norte atravesando el área del sector, delimitando los repartos 26 de julio y Pueblo Nuevo hasta desembocar en el río Mayarí dejando en su trayecto áreas inundadles en tiempo de lluvia.

Reparto residencial Aeropuerto (Norte, Sur, Transmisor y Resplandor): Esta zona se encuentra ubicada al sureste del núcleo urbano bordeada por la parte norte, oeste y este por el río Mayarí por la parte sur colinda con el área agrícola de la UBPC El Valle y el reparto Transmisor. Se caracteriza por poseer viviendas en regular y mal estado (tipología 6), con grandes parcelas libres construidas con materiales no duraderos (madera y zinc).presenta una trama urbana definida pero muy irregular las viviendas se encuentran desorganizadas, con respecto a las vías, muchas de ellas de tierra con ausencia parterres y aceras, poseen red de acueducto, eléctrica y telefónica, con alto predominio de las letrinas.

Reparto residencial La Feria, Cañada Amarilla y La Carbonera: Esta zona se encuentra ubicada al Noreste del núcleo urbano bordeada por la parte sur, por el río Mayarí, por el oeste con el rpto. Antonio Maceo, el este con el arroyo Magueyal y por la parte norte colinda con el área agrícola de la UBPC El Valle con un área total de 88.40 Ha. Se caracteriza por poseer viviendas en regular y mal estado (tipología 6), con grandes parcelas libres construidas con materiales no duraderos (madera y zinc).presenta una trama urbana definida pero muy irregular las viviendas se encuentran desorganizadas con respecto a las vías, muchas de ellas de tierra, poseen red de acueducto, eléctrica y telefónica, con alto predominio de las letrinas. La altura promedio de las edificaciones es de 1 planta, aunque existe una tendencia al crecimiento en altura, con puntales promedios de 4 a 5 metros de altura.

Regulación Específica del Reparto La Feria:

Artículo 206: El reparto La Feria", esta se definió como Área de Regulación, puesto que es un área de 3.5Ha aproximadamente, ocupada por instalaciones deportivas y recreativas tales como: Estadio de Beisbol, área de Rodeo, Pista de Baile, etc. En sentido general la instalación se encuentra en regular estado constructivo y es de uso del INDER, Cultura, Pecuario y la Población en General.

Artículo 207: El PGOTU define esta área como Área Deportiva y Recreativa de nivel de Ciudad y como acción urbanística la Conservación y Construcción de otras áreas recreativa.

Artículo 208: Las obras de nueva construcción a ejecutar en esta área, tienen que responder al uso previsto en las presentes regulaciones, deportivo.

Artículo 209: Las acciones constructivas en esta área deberán garantizar el mantener las características arquitectónicas y urbanísticas generales del Sector y contarán con la correspondiente aprobación de la DMPF.

Artículo 210: Las áreas libres o subutilizadas podrán ser utilizadas para actividades nuevas o incluir espacios arquitectónicos compatibles con la actividad.

Reparto residencial Jesús Menéndez, Medi – Prof. Y Arco Iris: Se encuentra situada al noroeste del núcleo ocupado por instalaciones administrativas, industriales y viviendas insertadas. Presenta buenas condiciones tipográficas, cuenta con red de acueducto y electricidad, carece de red de alcantarillado, tiene accesibilidad con el resto del núcleo a

través de la calle Josué País, cuenta con potencial de área libre y es delimitado por el curso del río Mayarí por su parte sur.

Sección tercera.

REGULACIONES ESPECÍFICAS:

Artículo 211: La superficie a mantener descubierta de la parcela en este sector será de un 30 % como mínimo.

Artículo 212: Es obligatorio el mantenimiento de la franja de portal de las edificaciones de uso privado.

Artículo 213: Se permite el crecimiento en altura hasta 5 niveles, teniendo en cuenta el puntal mínimo permisible.

Artículo 214: La construcción de nuevas viviendas, tiene que mantener las características de las tipologías constructivas y edificatorias predominantes en el sector, con relación al uso de portales, jardines y garajes.

Artículo 215: Se preferencia que el diseño de las viviendas en segunda y tercera plantas se adecue a la expresión formal existente en la primera, guardando relación armónica con la decoración y la ubicación de los vanos para la fenestración.

Artículo 216: Se prohíbe la utilización de la tipología constructiva IV. No se admiten nuevas construcciones con materiales no duraderos que afecten la expresión urbana del sector.

Artículo 217: Se permite la construcción de escaleras en los pasillos laterales, siempre que estos tengan las dimensiones requeridas para ello.

Artículo 218: Las escaleras exteriores que se construyan en una manzana poseerán la misma expresión física, en cuanto a ubicación y desarrollo, por lo que la primera que se construya establecerá la pauta a seguir.

Artículo 219: Las escalera de exteriores tendrán un ancho mínimo de 0.60 m, estarán protegidas por barandas, construidas con materiales duraderos e incombustibles.

Artículo 220: Se permite el uso de pretil en el diseño de la fachada en viviendas y otras instalaciones para enmascarar cubiertas de zinc inclinadas.

Artículo 221: Se admite utilizar cubiertas inclinadas en viviendas y otras instalaciones, resueltas con diferentes tipos de tejas, siempre que no afecten la expresión estética del conjunto.

Artículo 222: Se permite todas aquellas acciones encaminadas a mantener la proporción entre vanos y macizos en las fachadas de las edificaciones públicas y de viviendas, mediante el uso de portales, balcones y terrazas en su diseño.

Artículo 223: No se permite el cambio en la gama de colores por niveles en edificaciones públicas o de uso privado.

Artículo 224: Se prohíbe el desarrollo de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, incompatibles con la función residencial.

Artículo 225: Se restringe el desarrollo de actividades agropecuarias que dañen la imagen urbana y la higiene ambiental.

Artículo 226: No se admite la localización de actividades que provoque la intensa circulación de tráfico pesado o de carga.

Artículo 227: Se permite la sesión o cambio de uso y locales entre organismos y entidades estatales.

Artículo 228: Las señalizaciones tienen que ubicarse a una altura no menor de 2.50 m. sobre el nivel de terreno, acera o pavimento y cumplirán con las condicionales de estética y legibilidad establecidas para el resto de los casos.

Artículo 229: No se autoriza la construcción de salientes sobre los espacios públicos fuera de la norma y disposiciones establecidas.

Artículo 230: Se prohíbe la compraventa de solares yermos entre particulares.

ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.

Sección primera.

UBICACIÓN GENERAL Y CARACTERIZACIÓN:

Artículo 231: Esta zona comprende los sectores residenciales que tienen edificios multifamiliares quedando conformada por:

1 – Sector residencial edificios gran panel soviético de 5 pisos reparto 26 de Julio. Esta conformado por dos manzanas de formas y dimensiones variadas con predominio de forma irregular, existen 6 edificios en buen estado técnico, su red vial esta bien definida pavimentada con aceras que se encuentran en regular estado técnico y presencia de pequeñas áreas de jardines, un área de parque que ayuda a conformar la nueva

urbanización, posee también otras áreas libres y 2 viviendas que se encuentran en buen estado técnico, las redes eléctricas y telefónicas se encuentran en buen estado técnico.

2 – Sector residencial edificios de hormigón armado con 5 pisos Producción y Defensa (Reparto Caserío de Tabla). Está área se encuentra en el rpto. Caserío de Tabla, conformado por un área bastante homogénea con características similares entre sí. La estructura urbana la conforma la cuadrícula o manzanas generalmente rectangulares con superficies de 0.50 Ha aproximadamente, existen 5 edificios en buen estado técnico constructivo, 10 biplantas y otras vivienda uniplantas con posibilidades de crecer hacia arriba, la red vial están bien definido y se encuentran entre regular y mal estado, las áreas de jardinería se encuentran en buen estado. Poseen red de acueducto, eléctrica, telefónica y alcantarillado este ultimo en mal estado.

3 – Sector residencial edificios gran panel soviético de 5 pisos reparto Arco Iris. Está conformado por una manzana, existen 2 edificios en buen estado técnico, la red vial esta en buen estado técnico con presencia de pasillo que permite el acceso de comunicación con los edificios, presencia de pequeñas áreas de jardines y un área de parque que ayuda a conformar la nueva urbanización, las redes eléctrica y telefónica se encuentran en buen estado.

4 – Sector Residencial de reparto militar. Presenta una conformación lineal aledaña a la vía Mícara Militar, se encuentra ubicado un edificio multifamiliar de hormigón armado con 4 pisos y 9 bloques de viviendas biplantas sistema sandino en buen estado, 4 viviendas sandinos con cubiertas abovedadas en buen estado técnico, la red vial se encuentra en regular estado, presencia de pequeñas áreas de jardinería y parques en mal estado, las redes eléctricas y telefónicas se encuentran en buen estado.

Sección Segunda.

<u>REGULACIONES ESPECÍFICAS:</u>

Artículo 232: No se admitirán intervenciones que impliquen cambios en la estructura física de la manzana.

Artículo 233: Se mantendrá un coeficiente de ocupación de la manzana del 60 % para permitir el desarrollo de áreas verdes y públicas que propicien el intercambio social.

Artículo 234: No se permite el desarrollo de actividades agropecuarias en las áreas tributarias de los edificios.

Artículo 235: Los parqueos y áreas de estacionamiento techadas tienen que realizarse en el área tributaria de los edificios, los que tendrán que ser estudiados para incorporarlas a la concepción del sector y nunca podrán ser contiguos al edificio.

Artículo 236: No se permite la construcción de obras auxiliares adosadas a los edificios multifamiliares que conspiren contra la alineación de sus fachadas, tales como: garajes, facilidades temporales, tanques de agua, etc. Cualquier intervención en las áreas colectivas tiene que ser aprobada por la DMPF, previa presentación de un Proyecto Urbano, avalado por autoridades competentes.

Artículo 237: Se autoriza el cierre de las áreas comunales tributarias de los edificios multifamiliares siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Sean de uso colectivo.
- Posean una altura máxima de 1.20 m. en el frente y 1.80 m. en los laterales y el fondo.
- Se realicen con setos vivos no espinosos, con floración variada y agradable a la vista. Éstos deberán ser de un solo tipo de arbustiva que garantice una masa tupida y continua, con un ancho no mayor de 0.80m.

Artículo 238: Se prohíbe la colocación de tanques de agua, antenas de televisión en balcones, terrazas y otros lugares que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 239: Se prohíbe el tendido de ropas en balcones o en la franja del jardín de edificios multifamiliares, cuya fachada sea visible desde la vía pública.

Artículo 240: No se admitirá el cambio de uso de las áreas dedicadas a la jardinería y ornamentación frente a las edificaciones multifamiliares para ningún otro uso.

Artículo 241: Se prohíbe la unificación y división de viviendas en las edificaciones multifamiliares.

Artículo 242: Se prohíbe la ampliación de viviendas en las azoteas de los edificios multifamiliares.

Artículo 243: Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura de los edificios multifamiliares, así como construir cualquier saliente a partir de los mismos.

Artículo 244: Se autoriza el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

Artículo 245: Se establecen como tipologías constructivas a desarrollar en la zona las del Tipo I y Tipo II para viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre los edificios multifamiliares, con materiales duraderos tales como: Paredes de bloques o ladrillos, cubiertas de hormigón o de tejas varias (Zinc o fibrocemento).

Artículo 246: Se permite el uso de cubiertas de diversos tipos que correspondan a los materiales permitidos: planas, inclinadas, plegadizas, para viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre edificios multifamiliares siempre que guarden armonía y se inserten correctamente en el paisaje urbano.

Artículo 247: Se admitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales entre viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre edificios multifamiliares, siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales, previa consulta y autorización con la DMPF.

Artículo 248: En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 249: No se permite realizar modificaciones en las fachadas de los edificios que afecten su actual expresión, exceptuando aquellas que se realicen a partir de un proyecto integrado, en coordinación con el sistema de la DMPF y la DMV.

Artículo 250: No se permite dar otro uso al área tributaria que no sea área verde ornamental, de juego o intercambio social.

Artículo 251: Cuando la planta baja se destina a usos servicios técnicos u otros compatibles no residenciales, con los de planta alta, se admitirá cubrir la totalidad del suelo en ese nivel, aplicándose la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y localizando en el entrepiso lucernario que brinden iluminación natural.

Artículo 252: No se permite la demolición de paredes interiores que pudiera traer problemas estructurales sin la previa autorización de la DMPF.

REGULACIONES ESPECÍFICAS.

ZONA DE NUEVO DESARROLLO.

Sección Primera:

UBICACIÓN GENERAL:

Artículo 253: Constituyen zonas de nuevo desarrollo a regular en el contexto urbano:

1. Área ubicada al final de la pista de aterrizaje colindando con la intersección de las calles Paquito Rosales y Calle E perteneciente al reparto Aeropuerto Resplandor.
2. Área Ubicada en el camino a Mícara Militar entrando por la jardinería de comunales perteneciente al reparto Mícara Militar.

Dichas zonas están delimitadas por los siguientes elementos físicos:

Zona Nuevo Desarrollo – 1: Parte de la intercepción de la calle Paquito Rosales y calle E se toma rumbo Oeste hasta interceptar con calle 12, continúa rumbo noroeste por el camino hasta interceptar con la pista, cambia rumbo Este por todo el borde de la pista hasta interceptar con calle Paquito Rosales, cambia rumbo Suroeste por toda la calle hasta interceptar el punto de partida.

Zona Nuevo Desarrollo – 2: Partiendo del Terreno perteneciente al jardín de comunales se toma rumbo sur bordeando la cerca perimetral hasta llegar a la intercepción calle H, se toma rumbo Oeste bordeando la calle H hasta llegar al área de viviendas existente en la zona, luego se toma rumbo Norte bordeando los limites del fondo de las viviendas hasta llegar al limite de la tierra en usufructo de Luciano, luego se toma rumbo este bordeando el limite de loa tierra en usufructo hasta llegar al punto de partida.

Sección Segunda

CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 254: Las zonas para el nuevo desarrollo del hábitat se caracterizan a continuación.

Zona Nuevo Desarrollo – 1: Están conformados por un área que por lo general es libre, aunque se encuentran viviendas en mal estado y con deficiente calidad técnica constructiva dispersas dentro del área, ante estaba ocupada por un usufructuario para el pastoreo de

ganado menor. En esta área se prevé la implementación del Plan Parcial Aeropuerto Resplandor que se encuentra en la parte este del núcleo urbano al final de la pista con un área aproximadamente de 1.50ha. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y de actividades compatibles complementarias.

Zona Nuevo Desarrollo – 2: Están conformados por un área que por lo general es libre, aunque se encuentran viviendas en mal estado y con deficiente calidad técnica constructiva dispersas dentro del área, ante estaba siendo ocupada por un usufructuario destinado para cultivos varios. En esta área se prevé la implementación del Plan Parcial Aeropuerto Resplandor que se encuentra en la parte este del núcleo urbano al final de la pista con un área aproximadamente de 1.50ha. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y de actividades compatibles complementarias.

Sección Tercera

REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 255: Se prohíbe cualquier acción constructiva en estas zonas que no obedezca a un proyecto urbano presentado por la Dirección Municipal de Planificación Física en concordancia con los usos estipulados por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 256: Se prohíbe su uso para el vertimiento de escombros, desechos o cualquier tipo de residuos en estos sitios.

Artículo 257: No se podrá sembrar cultivos permanentes en aquellas áreas de uso actual agropecuario, con propuesta de cambio de uso, establecido por el Plan General de Ordenamiento del núcleo Mayarí Arriba.

Artículo 258: El área de parcela en las nuevas áreas a urbanizar será entre 100.00 – 150.00 metros cuadrados.

Capítulo V

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO

Sección Primera

SOLICITUDES Y TRÁMITES

Artículo 259: Las siguientes regulaciones indican los procedimientos establecidos para la realización de los siguientes trámites en la Dirección Municipal de Planificación Física:

1. Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
2. Solares yermos. Compraventa, donación y permuta con el estado
3. Cesión de uso de azotea
4. Licencia de construcción.
5. Autorización de obra.
6. Certificado de habitable.
7. Descripción, tasación, medidas y linderos.
8. Litigios y reclamaciones.
9. Asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzos propios.

Sección Segunda

APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Artículo 260: La asignación de terrenos estatales a las personas naturales que lo soliciten para construir viviendas se realizan según las normas siguientes**:**

a. El terreno estatal para entregar para la construcción de viviendas por parte de personas naturales estará en correspondencia con lo dispuesta en los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados, siendo requisito indispensable que esté inscripto en el Registro de la Propiedad
b. La asignación de terrenos estatales se realiza por la Dirección Municipal de Planificación Física a los casos aprobados por el Consejo de Administración Municipal, mediante el otorgamiento de derecho perpetuo de superficie, a través del procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física.
c. Al recibir el terreno estatal otorgado por derecho perpetuo de superficie, de no comenzar la ejecución de la obra en el término de 1 año a partir de su asignación podrá ser

prorrogado por 1 año más, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, quien a su vez al concluir este período si no ha iniciado la construcción, podrá cancelar el documento concedido.

Artículo 261: El carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene, perdurando en el superficiario o sus herederos el derecho de construir nuevamente, bajo el cumplimiento de las mismas formalidades y requisitos establecidos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

Artículo 262: Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida. Por su consiguiente, en la transferencia o transmisión de la vivienda se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse segregación, cesión o cualquier transmisión de derechos sobre el terreno, separadamente de la vivienda construida en el mismo.

Artículo 263: El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implicada para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

1- Derechos:

a) Edificar su vivienda en el terreno entregado.
b) Transmitir mediante ante actos de disposición y hereditarios, junto con la vivienda edificada, los derechos relativos al terreno otorgado.
c) Recibir la devolución de una parte del precio pagado, cuando el derecho otorgado se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno en la forma y cuantía que determine este Instituto.
d) Edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones territoriales y urbanas y demás disposiciones vigentes.

2- Obligaciones:

a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie.
b) Comenzar la construcción dentro del término o establecido en el presente reglamento.
c) Formalizar la descripción de obra ante notario.

Artículo 264: El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento de superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

Artículo 265: El derecho perpetuo de superficie se extingue por.

a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido.

b) Fallecimiento del superficiario, si no existen herederos con derechos.
c) La aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido.
d) La expropiación forzada de la vivienda.
e) La compraventa por el Estado de lo edificado.

Artículo 266: El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos. La Dirección Municipal de Planificación Física podrá ajustar el área de terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

Artículo 267: A las personas naturales que se asigne solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas contenidas en la presente, se les expedirá por la Dirección Municipal de Planificación Física la certificación donde conste el precio del derecho perpetuo de superficie y la obligación de abonarlo dentro del término de 60 días contados a partir de la fecha en que se expidió la certificación.

Artículo 268: El pago por concepto del terreno, se efectuará en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exigirá dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

Artículo 269: Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte , igualmente se hará mención a la extinción del derecho concedido , si de cursado el termino antes señalado, el superficiario no inicia la contrición.

Artículo 270: La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie:

a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido.
b) Si el terreno estatal es utilizado en otra función deferente al autorizado;
c) Si existe sección indebida del terreno y de lo edificado;
d) Si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que ocurran circunstancia que lo justifiquen;
e) Cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la perdida de lo construido;

f) Si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado; y
g) Por error administrativo o por interés estatal.

Artículo 271- La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de Planificación Física, en la que además:

a) Se transfieren al Estado lo edificado, si procede.
b) Reconoce el derecho a la devolución del importe abonado por el superficiario en virtud de este concepto, si procede.
c) Se dispone la devolución al banco, cuando proceda, de lo abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie.

Artículo 272- Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un quince por ciento (15%) por concepto de gasto de operaciones.

Artículo 273 -cuando el titular de derecho perpetuo de superficie tiene adeudos con el banco por este concepto, la devolución se dispone a favor de ambos. En los casos previsto en los inciso c) y e) del Artículo 11del presente procedimiento no se reconoce reintegro al titular, solo se dispone la devolución a favor del banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Artículo 274- Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido debido a la paralización de la obra por un término mayor al año que se establece, sin causas justificada o por renuncia del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie, descontándose un diez por ciento (10%) por concepto de gasto.

El valor de lo edificado se devuelve, mediante resolución del Director Municipal de Planificación Física por el procedimiento establecido.

Cuando la cancelación del derecho perpetuo de superficie obedezca a un error administrativo o por interés estatal, no se dispondrá descuento por concepto de gastos de operaciones.

Artículo 275- En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, Dirección Municipal de Planificación Física puede transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

a) Aquel o aquellos de los herederos que hubieran acordado entre sí siempre que cumplan los requisitos establecidos este procedimiento.

b) Aquel que tenga más necesidad habitacional y reúna los requisitos establecidos en este procedimiento, si no existiera heredero.

c) Al heredero único si reúne los requisitos establecidos en el presente Procedimiento.

Si de los herederos ninguno acepta iniciar o continuar la construcción de vivienda, se cancela la licencia concedida y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiéndose el pago de lo construido a los herederos.

Si no existen herederos, o existiendo, y ninguno cumple los requisitos establecidos en el presente Procedimiento se cancela también la licencia de construcción y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiendo, en su caso, el pago del valor de lo edificado a los herederos.

Artículo 276- En el caso del artículo anterior, se cancela además el derecho perpetuo de superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos, descontando un diez por ciento (10%) del total si ya se ha comenzado la construcción o él un quince por ciento (15%) del total si no se ha iniciado. Si el causante tiene adeudos con el banco se procede, para con los herederos, según lo dispuesto en el presente Procedimiento para estos casos.

En los casos previstos en los inciso c) y e) del Artículo 12 del presente Procedimiento, no se conoce reintegro a dichos herederos, solo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Artículo 277 - Las personas que han pasado a residir por permuta, en una vivienda cuyo anterior propietario tenía el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, se subrogarán en lugar y grado del anterior superficiario.

Artículo 278 - Las direcciones municipales de Planificación Física informan de oficio al Registro de la Propiedad, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

SOLARES YERMOS.

Compraventa, Donación y permuta con el Estado

Artículo 279 - Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, puede interesar la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

Artículo 280 - Recibida la solicitud, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si existe.

Artículo 281- Para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la escritura pública acreditativa de la adquisición del solar y la certificación de dominio y de gravamen del registro de la propiedad.

Emitida la resolución de permuta de terreno, se formaliza el acto mediante escritura pública antes el notario.

Artículo 282- Si no es factible la permuta y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta se archiva el asunto.

Artículo 283- Es de derechos sobe solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos.

Artículo 284- Cuando se trata de secciones de la propiedad de solares yermo a favor de personas jurídicas, el director provincial de Planificación Física lo presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

Cesión entre particulares

Artículo 285- Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer por donación o compraventa, a favor de personas que los necesiten para edificar sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 286- La solicitudes de sección de solares yermo se presentan por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física. En los supuestos de donación el precio legal será el que consta en el titulo acreditativo de la propiedad. Si no constara se determina de oficio por la DMPF. Al escrito de solicitud se adjunta:

A. El título acreditativo de la propiedad
B. El sello de timbre correspondiente.

Artículo 287- la DMPF en quince días hábiles compraba los particulares que estimen, certificando si no existen regulaciones que impidan la construcción en el solar objeto de regulación.

El expediente resultante se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, incluyendo un dictamen que refieran si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio de tanteo que prevé la ley.

La DMPF notificara en un plazo de veinte días hábiles, mediante resolución lo que corresponda

Cesión de uso de azotea

Artículo 288- Los propietarios pueden ceder el uso de azotea de la vivienda de su propiedad, sin pago o sin él, a favor de persona que lo necesitan para edificar su vivienda, siempre que sea técnicamente posible y no existan regulaciones que lo impida, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 289- La solicitud para la secciones debe presentarse a la DMPF, especificando si se sede todo o una parte del área. El escrito de solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

A. Dictamen técnico que expresen si el inmueble resiste la nueva construcción y croquis adjuntos

B. Titulo acreditativo de la propiedad de la vivienda.

C. El sello de timbre correspondiente.

Artículo 290- La DMPF verifica que la azotea objeto de tramite cumpla los requerimiento y conforma un expediente dentro del termino de treinta días hábiles de radicado que eleva a la DMPF refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

La DPPF comprueben los particulares que estimen y notifica mediante resolución lo que constituyen en un termino de treinta días hábiles a partir de escribirlos.

Artículo 291- En los edificios multifamiliares se deben cumplir a demás de los requisitos anteriores los que se describen de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

Licencia de construcción, Autorización de obra y Certificado de habitable.

Artículo 292- Las personas que ejecutan acciones constructivas por esfuerzo propio tienen derecho a:

A. Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la sección de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones ni restricciones que lo impidan.

B. Adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción o remodelación de la vivienda.

C. Contratar asistencia técnica a las entidades u obtenerlas gratuitamente de un familiar.

D. Solicitar u obtener el certificado de regulaciones y la licencia de construcción.

E. Solicitar y obtener el certificado de habitable una vez construida la obra.

Artículo 293- las personas que ejecuten acciones constructivas por esfuerzo propio están obligadas:

A. Presentar el proyecto en la DMPF

B. Ejecutar la obra ajustándose a licencia de construcción.

C. Mostrar a las autoridades competentes los documentos relacionados con la obra.

D. Vender al Estado lo construido si renuncia o no le fuera posible terminarla.

E. Identificar la obra durante su ejecución.

Artículo 294- La licencia de construcción se emite por la DMPF para:

A. Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo.

B. La edificación de nuevas viviendas.

C. Ampliación de las viviendas existentes.

D. Cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Artículo 295- La autorización de Obra se emite por la DMPF para:

a) Obras menores externas a la vivienda.

b) Pinturas y reparaciones exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el PGOTU.

c) Las que ocupen suelo temporalmente.

d) Acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.

e) Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada.

f) Modificaciones de fachadas.

Artículo 296- No requieren Licencia de construcción ni autorización de Obras de trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachadas, ni afecten o transformen la estructura constructiva de las edificaciones.

Artículo 297- No se otorga licencia de construcción ni autorización de Obra para:

a) Realizar aplicaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.
b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos y glorietas asociadas a la vivienda.
c) La construcción de piscinas.

Artículo 298- El termino para el otorgamiento de la licencia de construcción será de hasta treinta días hábiles a partir de la presentación del proyecto ejecutivo, para la autorización de obra y el certificado de habitable será de hasta treinta días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Licencia de construcción

Artículo 299- la solicitud de la licencia de construcción por parte de las personas naturales se acompaña de:

a) Documento que acredita el derecho de superficie, la propiedad del solar yermo o la sección de uso de azotea según corresponda.
b) Documento que acredite la propiedad de la vivienda.
c) Sello de timbre correspondientes.
d) En el caso de la construcción de vivienda por esfuerzo propio en fincas rusticas propiedad de pequeño agricultor deben presentarse además la autorización del ministerio de las agricultura y el visto bueno de la ANAP.

Artículo 300: La DMPF en un término de diez días hábiles posterior a la solicitud emitirá el certificado de regulaciones urbanas y territoriales con el cual se elaborara el proyecto técnico ejecutivo.

Artículo 301: El interesado al obtener el proyecto entrega dos copia del mismo a la DMPF en la que radica el expediente, la cual debe obtener su licencia en un término no mayor de treinta días hábiles.

Artículo 302: Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia licencia.

Certificado de habitable.

Artículo 303: cuando quede concluida la obra la persona solicita a la DMPF el certificado de habitable que será resuelto en un plazo de treinta días

Artículo 304: La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta la aprobación sanitaria y cualquier otra que se requiera debiendo resolverse en un plazo no mayor de siete días hábiles a partir de la solicitud.

Artículo 305: La solicitud del certificado de habitable sin concluir los términos de la licencia de construcción debe de estar avalado por los requerimientos mínimos que debe tener una vivienda para considerarse adecuada:

a) Acceso independiente
b) Al menos tres locales Habitación, baño y cocina
c) Superficie útil mínima de veinticinco (25) otros $m^{2.}$
d) Otros requisitos de habitabilidad establecidos.

Cuando concluya la obra se emite un nuevo certificado de habitable que acredite la ampliación, la que se formalizara mediante escritura pública del notario.

Artículo 306: La Dirección Municipal de Planificación Física en caso de construcción de nueva vivienda reflejan el certificado de habitable de forma explícita y detallada su descripción, incluyendo la medida y lindero, la manzana, la numeración, el precio legal, con el fin de que se presente como documentación para los tramites de titularidad.

Autorización de obra.

Artículo 307: para solicitar una solicitud de autorización de Obra, las personas naturales deben presentar los documentos siguientes:

a) Titularidad del inmueble
b) Proyecto de las acciones constructivas realizados por la entidad facultada
c) Sello de timbre.

Artículo 308: la DMPF debe aprobar y notificar la correspondiente autorización de Obra al interesado en un plazo no mayor de veinte días hábiles.

Artículo 309: Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia autorización.

Artículo 310: La licencia de construcción, autorización de obra y certificados de habitables emitidas por la DMPF pueden ser cancelado por el director provincial, en los casos que se detecten violaciones o vicios, en un termino de treinta días hábiles a partir de su conocimiento.

Artículo 311: Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en algunos de los permisos admitidos en los casos que se detecten violaciones o vicios y se decidiera la

cancelación el director provincial dispondrá la perdida de lo construido, la demolición o decomiso de los medios y recursos utilizados o resarcir los daños ocasionados según la legislación vigentes.

Descripción, tasación, medidas y linderos.

Artículo 312: Para solicitar un dictamen técnico a la DMPF las personas naturales presentaran los documentos siguientes**.**

a) Titularidad del inmueble.
b) Levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación.
c) Sello de timbre.

Artículo 313: La DMPF previa conformación del expediente y la graficación de medidas y linderos emiten el dictamen en un término de veinte días hábiles posterior a la recepción de la documentación.

Procedimientos para resolver los litigios y reclamaciones.

Artículo 314: En los casos de reclamación de derechos ante la DMPF, se promoverán una de las siguientes vías:

a) Por medio de escrito, sin formalidad, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breves y claramente lo que se reclame y los hechos y fundamento de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos y pruebas que posea el reclamante.
b) Por medio de comparecencia del reclamante antes el funcionario facultado de la DMPF, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamen, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicara de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

Artículo 315: Presentada la reclamación la DMPF ordenara la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte días hábiles, siguientes a las fechas de radicación del expediente.

Artículo 316: Practicadas las pruebas el Director Municipal de planificación Física emitirá resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles.

Artículo 317: En los casos en que como consecuencia los reconocimientos, concesión o reclamación de un derecho se produzcan un conflicto la parte afectada podrá establecer la

correspondiente reclamación a la DMPF de forma escrita adjuntando los documentos y pruebas de las que debe valerse.

Artículo 318: El emplazamiento a la persona con que se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez días hábiles siguientes. La persona a quien se dirija debe evacuar el trasmite de contestación `por escrito dentro del término de diez días hábiles acompañando por el escrito con las pruebas documentales de que disponga.

Artículo 319: Transcurrido el término del emplazamiento sin que las personas contra la que se dirija la reclamación la hubieran contestado, se continuara la tramitación del expediente contra su perjuicio.

Artículo 320: En los casos de litigios por medidas y linderos se personara un grupo de especialista de la DMPF para valorar y proponer criterio en un informe colegiado que formara parte del expediente.

Artículo 321: Practicada las pruebas y reunidas los resultados, una vez colegiado el asunto el director de la DMPF dicta resolución en diez días hábiles a partir de la fecha de inicio del asunto.

Asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzos propios.

Artículo 323: Se establece como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales, las siguientes:

a) Haber sido afectado por desastre.
b) Necesitado en erradicar condiciones de precariedad.
c) Casos sociales y albergados.
d) Los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros.
e) Por interés económico-social.

De la solicitud y asignación de parcelas y solares yermos estatales para construcción de viviendas por esfuerzos propio.

Artículo 324: La asignación de solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales, que previamente sean autorizados por el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, considerando el máximo aprovechamiento del suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de

Ordenamiento Territorial y Urbano aprobado, y los planes parciales que se elaboren por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física.

Podrá ser otorgado a:

a) Varias personas naturales para construir sus viviendas en una misma edificación, con el objetivo de lograr un mayor aprovechamiento del terreno, el empleo más racional de los recursos materiales y equipos disponibles.
b) Una persona natural para construir una vivienda unifamiliar.

Artículo 325: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

a) En suelo urbanizado las dimensión entre 100.00m^2 y 150.00m^2.
b) En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de las zonas, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m^2 serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 326: El director Municipal de la DMPF entregara al presidente del concejo de la administración municipal la disponibilidad de solares y de parcelas que cuenten con las condiciones mínimas de la urbanización.

Artículo 327: Las personas naturales presenta sus solicitud de parcelas ante el director de la DMPF y este conforma un ex0erientes y las entrega en un periodo de treinta días naturales y las entrega al CAM para su autorización.

Artículo 328: Cuando la entrega de las personas se entrega a las personas que se agrupen para construir nuevas viviendas en una misma edificación, la obligación del pago de superficie se hace a parte iguales quedando constancia en el certifico expediente por el director de la DMPF.

Sección tercera.

ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN

Artículo 329: Las entidades y grupos de consulta y aprobación son las siguientes:

1. COPEXTEL
2. Emisora Radial
3. UP Servicios Comunales
4. Universidad de Oriente
5. Dependencia Interna del Gobierno Municipal
6. Empresa Eléctrica
7. ETECSA
8. Ind. de Materiales
9. Mantenimiento Constructivo
10. Empresa Viales (La Brigada)
11. DMV
12. ONAT
13. DIS
14. INASS
15. Oficina Municipal Estadística
16. Economía y Planificación
17. BANDEC
18. Dirección de Trabajo Prevención y Seguridad Social.
19. Dirección Municipal de Cultura
20. INDER
21. Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado. Aguas Turquino
22. Dirección Municipal de Transporte
23. Empresa Municipal de Comercio y Gastronomía
24. UEB Industria Alimentaria
25. Empresa Forestal y Agropecuaria Sierra Cristal.
26. CITMA
27. Delegación de la Agricultura
28. Dirección Municipal de Educación
29. Dirección Municipal de Salud Pública
30. Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología.

Sección cuarta.

CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Artículo 330- El objetivo de la sección es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con respecto a los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, para las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

De las Multas y Otras Medidas.

Artículo 331- Las conductas relacionadas podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. Podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora.

b) Decomiso de los medios y recursos utilizados.

c) Retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra.

d) Resarcir los daños ocasionados.

e) Pérdida de lo construido.

f) Demolición.

Sobre la Violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 332- Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500.00 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 1 000.00 pesos y 2 500.00 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido.

c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500.00 pesos y 1 300.00 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 333.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio u la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine cualquier tipo de construcción, 10 000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.

b) Inicie cualquier tipo de construcción, 8 000.00 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine cualquier tipo de construcción, 5 000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y

b) Inicie cualquier tipo de construcción, 4 000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 334- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o Aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000.00 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

De la Licencia de Construcción o de Obra

Artículo 335.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 1 000.00 pesos y 10 000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800.00 pesos y 8 000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado.
c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500.00 pesos y 5 000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.
d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900.00 pesos o 9 000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700.00 pesos y 7000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.
f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300.00 pesos y 3 000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 800.00 y 8 000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600.00 pesos y 6 000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado.
c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso la demolición de los construidos.
d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600.00 pesos y 6 000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400.00 pesos y 4 000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado.
f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100.00 pesos y 1 000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 336.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 337.- Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le imponen 250.00 pesos y 2 500.00 pesos:

a. Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
b. De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 338.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le

impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;

g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y

h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 339.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 340.- También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para caso se establecen al que.

a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;

b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto `por la autoridad competente;

c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;

d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;

e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;

f) Se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasiones daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y

g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 341.- Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 342- Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 343.- Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada, se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

Del Ornato Público

Artículo 344.- Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

a) Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

b) Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial;

c) Pode árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

d) Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

e) Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

f) Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

g) Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;

h) Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

i) En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta;

j) Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

k) Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

l) Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar

m) con dicha conducta;

n) Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos;

o) Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;

De la Higiene Comunal

Artículo 345.- Contravienen las regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

a) Afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

b) Sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación deponerlos en su lugar;

c) Arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogidas y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, la obligación de retirarlos;

d) El trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en las fuentes de abastecimiento de aguas para acueductos, plantas de tratamiento de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios yen otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlos de inmediato;

e) Mantenga en una zona urbana, sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlos;

f) Mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y decomiso de los mismos;

g) Mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o en locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de repararlos;

h) Ocasiones derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días y horas establecidos, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta;

i) Conecte clandestinamente a las tuberías maestras redes de distribución hidráulica acometidas o ramales del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;

j) Conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogida de aguas negras del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;

k) Conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;

l) Vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desusos de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o asimismo en frente de edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de las mismas,200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo;

m) Incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción ,transporte y descarga de basura, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido;

n) Arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlos de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.

o) Remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública o en los vertederos correspondientes, 50 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.

p) En una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.

q) Abra o mantenga abierto un centro de trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias,300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.

r) Dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades trasmisibles,100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

s) Mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecidas, 200pesos y 600 pesos, y proceder al cumplimiento de las mismas;

t) Por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

u) En un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.

v) No mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentren ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente Indique.

De los Monumentos Nacionales y Locales

Artículo 346.- Contravienen las regulaciones de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

a) Pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;

b) Escriba y manche, 400 pesos, 2 000 pesos y resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original;

c) Coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2 000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido;

d) Destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;

e) Modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituir según se determine.

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.
- Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- Demolición: Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos."

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

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

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

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son:

aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

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

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

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

a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.

b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.

c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

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

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones especificas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

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

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

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

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.

b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c) Adecuada iluminación.

d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

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

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

- Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.
- Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- Huertos y agricultura y urbana.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

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

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

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

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

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

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

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

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

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

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semi descubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

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

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

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

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

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

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable

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

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

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

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía publica (incluida la acera) son regulados.

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

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades."

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

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo pos debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

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

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción

industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

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

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

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

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

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

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanisticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.