INTRODUCCIÓN.

Las Regulaciones Urbanísticas expresan las condicionales que el **Plan General de Ordenamiento (PGOU)** define para el desarrollo de cada uno de los territorios, fundamentadas y amparadas en normas, reglamentos y resoluciones por lo que constituyen el instrumento de éste para su implementación y para el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

En la ciudad de Guisa en el siglo XX, década de los años 80, se realizan las regulaciones urbanísticas, las que fueron el resultado de los Esquemas de Desarrollo a largo plazo y los Planes Directores orientados por el Instituto de Planificación Física, los cuales como instrumento poseían serias deficiencias para la adecuación a la dinámica económica actual, es por ello que con las nuevas regulaciones se trata de asegurar el instrumento que permita que el proceso del planeamiento sea regulatorio y flexible, que dé respuesta a las exigencias y condiciones de cada momento y se corresponda con los intereses económicos, sociales, sectoriales y territoriales, teniendo en cuenta elementos que no se han cumplido, se ha producido un notable incremento de las ilegalidades y la poca identificación entre el desarrollo real y el planificado, lo que a su vez repercute en la insuficiencia económica de las soluciones por crecimientos no previstos a causa de inadecuadas localizaciones y desaprovechamiento del suelo.

Las regulaciones urbanísticas establecen el conjunto de disposiciones jurídico – administrativas sobre el ordenamiento del planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana, la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales; así como la imagen urbana.

El documento que se presenta, **Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de Guisa**, fue elaborado con la participación de técnicos del Sistema de la Planificación Física a nivel municipal y provincial y expertos de diferentes instituciones, a nivel municipal: Sistema de la Vivienda, Arquitecto de la Comunidad, Empresa Eléctrica, Dirección municipal de Acueducto y Alcantarillado, representante de Patrimonio, Museo, INDER, suelo, CITMA E Higiene y Epidemiología.

VER ANEXO X PLANOS (1 MAPA POLÍTICO)

Desarrollo

El **Plan General de Ordenamiento Urbano** constituye el instrumento que permite construir una ciudad sustentable, la cual se define como el punto intermedio entre lo que existe hoy y la que imaginamos alcanzar mañana, es por ello que se parte de definir el proyecto urbano que imaginamos, definir las estrategias para avanzar día a día

en su construcción, pero para que este Plan sea efectivo debe integrar a todos, respetando y defendiendo los intereses comunes del núcleo urbano definidos colectivamente; pretendiendo a través de sus objetivos, lograr la conformación, trazado, zonificación y localización del conjunto de elementos de carácter urbano cuya integración permite el desarrollo y funcionamiento desde el punto de vista social, económico y medio ambiental; definiendo la estructura física de la ciudad para poder dirigir, regular, gestionar y controlar el desarrollo urbano.

Los Lineamientos que establece el **Plan General de Ordenamiento Urbano** dirigidos a resolver la problemática existente en la ciudad:

- Lograr un desarrollo ordenado del hábitat en las zonas de nuevo desarrollo y completamiento urbano, dándole un uso racional del suelo teniendo en cuenta las regulaciones urbanas y la tenencia de la tierra.
- Lograr una ciudad más ordenada definiendo las diferentes zonas urbanas según el uso del suelo, haciendo énfasis en las zonas de producción, espacios públicos y áreas verdes.
- Recuperar la imagen urbana de la ciudad a partir de las transformaciones en las edificaciones y espacios descualificados.
- Realizar trabajos de mantenimiento, remodelación, reconstrucción y ampliación de los servicios primarios para satisfacer las necesidades de la población, incluyendo instalaciones y áreas deportivas.
- Recuperar la infraestructura urbana (acueducto, alcantarillado, electricidad, comunicaciones, vialidad y servicios), para satisfacer la demanda de la población y aumentar la calidad de vida.
- Incrementar las fuentes de empleo, incorporando nuevas formas del mismo, facilitando el desarrollo de la actividad del trabajo por cuenta propia entre otras actividades.
- Elevar la cultura ambiental y urbanística de la población.
- Lograr el completamiento y ampliación hacia otros repartos de la ciudad el sistema del alcantarillado.
- Garantizar un adecuado tratamiento de los desechos sólidos.
- Mejorar la calidad de la higiene medio ambiental en la ciudad.
- Construcción y/o completamiento (ampliación) del drenaje pluvia (zanjas a cielo abierto), para lograr una disminución de las zonas inundables en la ciudad.
- Preservar y proteger los espacios naturales de la ciudad (reforestar márgenes del arroyo Cupaynicú

- Reforestar el perímetro de la planta de beneficio del café para atenuar la contaminación por polvo
- Mejorar las urbanizaciones en las zonas de completamiento y de nuevo desarrollo.
- Gestionar la adquisición de los terrenos privados de reserva para su urbanización.
- Garantizar el completamiento de los servicios básicos deficitarios de los que se sirve a la población.
- Frenar el deterioro progresivo urbano y arquitectónico en las zonas de viviendas.
- Rescatar, rehabilitar y conservar las edificaciones y sitios de valor histórico y arquitectónico.

- Construcción de edificios multifamiliares y viviendas de uno hasta tres niveles en el suelo urbanizable de reserva para este fin.
- Prever la reparación, mantenimiento y completamiento de las redes de distribución hidráulicas en todos los repartos que cuenten con el servicio.
- Culminación de la solución definitiva del abasto de agua a la ciudad. (terminación del acueducto).
- Evaluar y ordenar la circulación de los camiones de alto tonelaje, carretones y bicicletas dentro de la ciudad.
- Garantizar la seguridad y protección de peatones y ciclistas.
- Reconstruir, dar mantenimiento y completar la red de infraestructura vial de la ciudad.
- Proponer soluciones para la eliminación de los puntos de conflictos viales.
- Desarrollar e impartir programas de mejoramiento de las áreas verdes de protección.
- Mejorar la calidad y aumento de los servicios del centro
- Lograr un correcto funcionamiento y completamiento del Centro Histórico de la ciudad
- Aumentar los índices de áreas verdes por habitantes en la ciudad reforestando algunas áreas.
- Incrementar el desarrollo de la agricultura urbana, como estrategia para solucionar la alimentación y la creación de nuevas fuentes de empleo.
- Lograr la reanimación de la pequeña industria con nuevas formas de administración y explotación de los recursos existentes.
- Uso racional del suelo en la zona reservada para el desarrollo industrial.

Para que las regulaciones urbanísticas establecidas en el Sistema de la Planificación Física contribuyan a dejar vestigios urbanos imborrables a la ciudad de hoy, teniendo en cuenta el cambio climático y la globalización, entre otros factores que inciden en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es necesario advertir y acotar convenientemente en el proceso urbano los posibles impactos que a menudo se producen en el ordenamiento territorial y más específicamente en la Ciudad, el Urbanismo y la Arquitectura.

El suelo constituye un recurso finito que demanda un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible, por lo que la ciudad mantiene su estructura urbana actual con la tendencia de una gran compactación en las construcciones para aumentar las densidades y establecer acciones para su preservación ante funciones que puedan limitar o destruir su potencialidad.

Con el propósito de conducir y regular la ocupación del suelo actual y perspectivo de la ciudad el Plan propone, según su régimen urbanístico que el suelo quede clasificado en Suelo urbanizado y urbanizable.

El **Suelo Urbanizado:** se corresponde con el área ocupada actual y algunas zonas en proceso de urbanización o de interés del Plan General en controlar de acuerdo a la dinámica de ocupación del suelo, por tanto se clasifica en:

Área Edificable: compuesta por toda la trama urbana de la ciudad (repartos residenciales, zona de Centro y zonas de Producción).

- **Área Edificable de Urbanización Progresiva:** comprende los repartos: Braulio Coroneaux, Luis Ramírez López, Batalla de Guisa, 30 de Noviembre y Ernesto Guevara, sujeto el desarrollo del mismo a la cesión de terreno por los particulares.
- **Área No Edificable**: está conformado por las áreas verdes de protección, cementerio, áreas de recreación y descanso y áreas de la agricultura urbana. Ejemplo de ello es el bosque existente a la subida del mirador, área para la agricultura urbana localizada en la salida hacia Santa Bárbara y el reparto Frank País, además los dos cementerios, incluyendo su radio de protección sanitaria.

El **Suelo Urbanizable** se clasifica en:

Urbanizable Inmediato: puede entenderse como aquel que el Plan considera necesario que sea objeto de actuación urbanística dentro de los horizontes temporal con los cuales se está trabajando, comprenden las áreas con posibilidades de crecer a corto o mediano plazo; la zona noroeste de los repartos Braulio Coroneaux y Luis Ramírez López

Urbanizable de Reserva: comprende las áreas con posibilidades de crecer a largo plazo. La zona sur de los repartos Ernesto Guevara y 30 de Noviembre y la zona al sur del reparto Mariana Grajales, se reserva para área de industria medianamente contaminante, talleres, almacenes y área para la agricultura urbana.

El núcleo urbano posee una extensión de 333.00 ha. Teniendo en cuenta el uso de suelo la zona habitacional es la que ocupa la mayor área con el 88.1% de la superficie total, le continúa el área de otros usos (fincas particulares ocupadas por pastos natural y viviendas aisladas) que ocupa el 2.01% y la zona de producción con el 2.00 %.

VER ANEXO I BALANCE DE ÁREAS ACTUAL DE LA CIUDAD DE GUISA Y ANEXO X PLANOS (2USO DEL SUELO ACTUAL).

CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD DE GUISA

1.1 Derrotero ciudad de Guisa

Tramo A-B

Partiendo de la vivienda de Ubaldo Estrada la que se encuentra localizada al noroeste de la Ciudad, se avanza rumbo este bordeando por el lateral derecho saliendo de la vivienda de Yunier Velázquez Quintana, se gira rumbo sur sureste bordeando el patio de las viviendas existentes hasta llegar a la vivienda de Pedro Boza Boza, se gira rumbo este y se atraviesa la finca de Pedro Boza Boza hasta llegar a la calle Gerardo Zamora, se avanza por la misma rumbo norte, bordeando el monumento Braulio Coroneaux por todo su perímetro rumbo sur hasta llegar a la vivienda del acueducto donde se define el punto B.

Tramo B-C

Partiendo de la vivienda del acueducto se avanza rumbo este noreste hasta llegar a la calle Rubén Suárez, se avanza por esta rumbo norte pasando por el fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la vivienda de Milagro Parra, se avanza rumbo norte noroeste pasando por los patios de las viviendas existentes entre las que se encuentran Virgen Fonseca Ramírez, Ninfa Boza Martínez, hasta llegar al área en usufructo a nombre de Juan Sánchez, bordeando dicha área hasta llegar a la vivienda de Rafael Martínez, se avanza rumbo este noreste atravesando la finca de Marbelio López haciendo una inflexión hasta llegar a la vivienda de Ofelia Martínez Martínez donde se define el punto C.

Tramo C-D

Partiendo de la vivienda de Ofelia Martínez Martínez se avanza rumbo sureste haciendo inflexiones y pasando por los patios de las viviendas existentes hasta llegar a la vivienda de Hilda Garcés Román, se avanza rumbo este haciendo inflexión y pasando por el fondo de las viviendas existentes entre las que se encuentran la vivienda de Ana Esther Quezada, el acueducto (turbina) haciendo inflexión y pasando por el fondo de las viviendas existentes entre ellas la vivienda de la Forestal, hasta llegar a las viviendas de Mirtha Leyva, Amado Gallardo Martínez, Carlos Peña Martínez, Güarino Castellano, Ernesto Díaz López hasta llegar a la vivienda de Marlenis Pérez Hernández donde se define el punto D.

Tramo D-E

Partiendo de la vivienda de Marlenis Pérez Hernández se avanza rumbo sur haciendo inflexiones, pasando por los patios de las viviendas existentes entre las que se encuentran Ángel Gobea y Enrique Batarrachea. Continúa el mismo rumbo hasta llegar a la cerca del campamento de exploradores Canducha Figueredo, bordeando la misma hasta llegar a la panadería Los Cocos, se gira rumbo noreste haciendo inflexiones y bordeando por el fondo de las viviendas existentes entre las que se encuentran la vivienda de Rubicel, Yusmari Cedeño Leyva, Guillermo Ocaña González hasta llegar a la vivienda de Yoel Pérez Gómez donde se define el punto E.

Tramo E-F

Partiendo de la vivienda de Yoel Pérez Gómez se avanza rumbo sureste pasando por el patio de las viviendas existentes entre las que se encuentran la de María Julia Tamayo, Idael Reyes Rodríguez, Jorge Arcia, Blanca Carrazana, hasta llegar a la cerca que delimita el taller artesanal perteneciente a la empresa de Café, se gira rumbo este sureste, haciendo inflexión y pasando por el fondo de las viviendas existentes y la finca de Eugenio Hevia; así como la vivienda de Marlenis Silveira, entre otras hasta llegar a la vivienda de Ramón Oconor donde se define el punto F.

Tramo F-G

Partiendo de la vivienda de Ramón Oconor se avanza rumbo suroeste haciendo inflexiones por la calle Victoria y pasando por los patios de las viviendas de Dairme Elías

Martínez, continúa el mismo rumbo haciendo inflexiones hasta llegar a la cerca del taller(base de camiones) de la empresa de Café, bordeando la misma rumbo este sureste y haciendo inflexiones por la cerca del cementerio y las viviendas existentes entre ellas la de Carlos Oliva continúa el mismo rumbo hasta llegar a la vivienda de Antonio AlmaralesCarrazana donde se define el punto G.

Tramo G-H

Partiendo de la vivienda de Antonio AlmaralesCarrazana se avanza rumbo sur pasando por el patio de la vivienda de Alicia Navedo González continúa el mismo rumbo hasta el área microlocalizada para viviendas triplantas, se avanza rumbo oeste haciendo inflexiones hasta llegar a la vivienda de Juan Corrales Corrales, se avanza rumbo sur sureste y bordeando las cabañas de la Villa Mirador y haciendo inflexión hasta llegar al patio de la vivienda de Lolo, se avanza rumbo oeste bordeando la villa Mirador y el campo de tiro hasta la vivienda de Manuel, se avanza rumbo sur sureste y haciendo inflexiones y pasando por los patios de las viviendas de Idaelsa Suárez, Arquímedes Ríos, Michel Ríos, hasta llegar a la vivienda de Heberto López donde se define el punto H.

Tramo H-I

Partiendo de la vivienda de Heberto López se avanza rumbo oeste suroeste y bordeando el patio de las viviendas existentes, entre las que se encuentran la vivienda de José M CarrazanaRoblejo, Yelenis Solano Vega, Dionisia Carrazana García, Pedro CarrazanaCarrazana, Marcelino Galán García, Orlando Milanés hasta llegar a la vivienda de Carmen, se avanza rumbo oeste haciendo inflexiones por los patios de las viviendas existentes entre las que se encuentran la de Esperanza Rodríguez, Omelio Martínez, José Durañonez, haciendo inflexiones por el fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la vivienda de Abit Curí Muza donde se define el punto I.

Tramo I-J

Partiendo de la vivienda de Abit Curí Muza se avanza rumbo noroeste cruzando la calle José Antonio Echeverría hasta llegar a la vivienda en construcción de Pedro Guerra continúa el mismo rumbo pasando por los patios de las viviendas existentes entre las que se encuentran la de Ramón Elia, Virgen Martínez, Jorge Leyva y Walfrido se avanza rumbo suroeste por la calle José Martí Pérez, bordeando el patio de las viviendas existentes hasta llegar a la vivienda de Fredis Elías López, se avanza rumbo norte pasando por el fondo de las viviendas existentes pasando por el patio de la vivienda de Wilson Reyes hasta llegar a la vivienda de Nancys Pérez, se avanza rumbo este haciendo inflexión y pasando por el fondo de la escuela primaria y las viviendas de Luis Manuel Izquierdo, Abel Gómez Aguilar hasta llegar a la vivienda de FernándoBárzaga donde se define el punto J.

Tramo J-K

Partiendo de la vivienda de FernándoBárzaga se avanza rumbo norte noreste haciendo inflexiones y bordeando los patios de las viviendas existentes entre las que se encuentran la de Elio Reyes, Juan Luis CarrazanaChacón,

Marcos M López, Alfredo Osorio, Abelardo Corría hasta llegar a la vivienda de Yuris, Román Estrada Góngora, se avanza rumbo este por el borde de la calle 7ma hasta la intercepción con la calle C, se avanza rumbo noroeste por el borde de la calle C hasta llegar a la vivienda de EralioVéliz Mora donde se define el punto K.

Tramo K-A

Partiendo de la vivienda de EralioVéliz se avanza rumbo este noreste pasando por los fondos de las viviendas existentes entre las que se encuentra la vivienda de Milagro Pimienta González hasta llegar a la intercepción de la calle Luis Pelegrín Cabrera, se avanza rumbo norte noroeste haciendo inflexión y pasando por el fondo de las viviendas existentes entre las que se encuentran la carpintería perteneciente a la Dirección Municipal de Cultura, la vivienda de NerisCruzata Castellano y Félix Domínguez hasta llegar a la vivienda de Ubaldo Estrada donde se encuentra definido el punto de partida.

1.2 Caracterización General de la Ciudad de Guisa.

El **municipio de Guisa** se localiza en la región sur-oriental de Cuba en la provincia de Granma, a una distancia de 16 km de la cabecera provincial ciudad de Bayamo, limita por el norte con el municipio de Bayamo y Jiguaní, al sur y este con la provincia Santiago de Cuba y al oeste con el municipio de Buey Arriba. (Ver plano 1.Ubicación General Capítulo VII).

La ciudad de Guisa, cabecera del municipio del mismo nombre. Se localiza en la parte norte y centro del municipio, presenta un relieve colinoso y montañoso en partes, siendo la principal limitante para el desarrollo del hábitat, ya que las pendientes oscilan entre el 2 el 12 %; el promedio de precipitaciones es de 1300 mm de lluvia anual, los suelos son de categoría III y IV, el manto freático se encuentra a 6.00 m de profundidad y la resistencia del suelo es de 2.5 kg/cm $^{2.}$

Su base económica fundamental está representada por la prestación de servicios. La estructura urbana de la ciudad está conformada por 18 repartos, los cuales se integran en dos Consejos Populares. Ocupa un área total de 333.00 ha donde se asientan 21 849 habitantes para una densidad poblacional de 65.61 hab /ha.

1.3 *Definición de las zonas de regulación que conforman el asentamiento*

El **Suelo Urbanizado** en la ciudad de Guisa queda dividido en las siguientes zonas.

VER ANEXO X PLANOS (3 ZONIFICACIÓN PARA REGULACIONES)

Residencial Intermedio: integrada por los siguientes repartos:

- ✓ Reparto Calixto García.
- ✓ Parte del reparto Camilo Cienfuegos.
- ✓ Parte del reparto La Estrella.
- ✓ Parte del reparto 30 de noviembre.

Residencial Periférico: integrada por los siguientes repartos.

- ✓ Parte del reparto José Maceo Osorio.

- ✓ Parte del reparto Camilo Cienfuegos.
- ✓ Parte del reparto La Estrella.
- ✓ Parte del reparto Los Pajales.
- ✓ Reparto Batalla de Guisa
- ✓ Reparto José Martí
- ✓ Reparto Ernesto Guevara
- ✓ Reparto 30 de Noviembre.
- ✓ Reparto Nuevo Guisa.
- ✓ Reparto Valle Grande.
- ✓ Reparto Luis Ramírez López.
- ✓ Reparto Mariana Grajales.
- ✓ Reparto Braulio Coroneaux.
- ✓ Reparto Santa Rosa.
- ✓ Reparto Ulises Góngora Valera.

Residencial Precario: integrada por los siguientes repartos.

- ✓ **Reparto** Guillermo González, manzanas: (0359, 0360, 0361, 0403, 0405,0406, 409,0348, 0177 final, 0007, 0349, 0362,0330 y 0363).
- ✓ **Reparto** Los Pajales, manzanas: 0059, 0058,0057, 0053, 0064, 0353, 0368, 0305, 069, 0393, 0392, 0390).
- ✓ **Reparto** 30 de noviembre, manzanas: 0269 y 0279 final.
- ✓ **Reparto** Nuevo Guisa, manzanas: 0119 parte norte y oeste, parte derecha entrando manzana 0290.
- ✓ **Reparto** Mariana Grajales, manzanas: 0376 y parte norte de la 0260, 0259.
- ✓ **Reparto** Santa Rosa: manzana 0336 y 0338**.**

Residencial Edificios Multifamiliares.

- ✓ Reparto Guillermo González.
- ✓ Reparto Braulio Coroneaux.

Nuevo Desarrollo.

- ✓ Fincas de propiedad privada (sucesión Arévalo y Los López).
- ✓ En el reparto Los Pajales.

Valor II (Monumento Nacional Braulio Coroneaux).

Valor IV (área protegida).

Producción.

- ✓ En el reparto Ulises Góngora. (Planta de beneficio de café, taller empresa de Tabaco, almacén para el depósito de yagua, taller de servicios comunales).

Grandes instalaciones de servicios.

- ✓ Educación (ESBU 30 de Noviembre, IPU Guillermo González, centro de pioneros exploradores Batalla de Guisa).
- ✓ Transporte (Base de Ómnibus).
- ✓ Villa Mirador.
- ✓ Cementerio.

Espacios Públicos y áreas verdes.

- ✓ Plaza Batalla de Guisa.
- ✓ Combinados deportivos Uno, Dos y Tres.
- ✓ Área aledaña a la villa Mirador
- ✓ Manzana 0080. Área de feria y parque infantil.

CAPÍTULO II.CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

2.1. Definición, Objetivos, Tiempo de vigencias

Las regulaciones Urbanísticas establecen el conjunto de disposiciones jurídico- administrativa sobre el ordenamiento del planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana, la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana.

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- 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.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- 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.

Teniendo en cuenta las transformaciones morfológicas ocurridas en la ciudad, las mismas deben ser actualizadas debido a que fueron elaboradas en el año 2001 y graficadas en el año 2003 para entregárselas al Sistema de la Vivienda, teniendo en cuenta el traspaso de funciones por lo que ha sido incluido dentro del Plan de objetivos y actividades del Sistema de la Planificación Física del año 2014, por orientación del Consejo de Ministro, para lo cual es necesario el apoyo e integración del gobierno municipal para su cumplimiento. Las presentes Regulaciones derogan las actualizadas en el período 2001-2003. Las mismas podrán ser objeto de revisión o actualización si así se requiere por las autoridades competentes.

2.2. Premisas conceptuales

Con el perfeccionamiento de las regulaciones se pretende dar solución a los errores y ser flexibles a las particularidades de cada zona se debe ajustar a los cambios de la actualidad.

- Garantizar el suelo urbanizable para la construcción de edificios multifamiliares y viviendas de uno hasta cuatro niveles.
- Disminuir y contener el deterioro urbano arquitectónico progresivo en las zonas de viviendas, así como recuperar los ritmos constructivos.
- Recuperar, rehabilitar y mantener las edificaciones y sitios con valor histórico.

- Desarrollar y completar las urbanizaciones en las zonas de nuevo desarrollo de la ciudad.
- Garantizar el completamiento de los servicios básicos deficitarios a la población.
- Elevar la cultura ambiental y urbanística de la población.
- Lograr una situación higiénica ambiental favorable, mediante la construcción de un sistema de alcantarillado eficiente y sostenible.
- Garantizar un adecuado tratamiento de los desechos sólidos.
- Garantizar la seguridad y protección de peatones.
- Reconstruir, mantener y completar la red de infraestructura vial de la ciudad.
- Completar, conservar y lograr un correcto funcionamiento de los espacios públicos de la ciudad.
- Aumentar los índices de áreas verdes por habitantes urbanos.
- Fortalecer los servicios del centro y de la ciudad.
- Lograr la correcta funcionalidad del Centro Histórico.
- Recuperar y acondicionar las instalaciones incompatibles para otorgarles funciones coherentes con el Centro, principalmente de carácter social.
- Lograr el desarrollo turístico mediante la explotación de las potencialidades históricas, arquitectónicas y culturales de la ciudad.
- Recuperar la imagen urbana de la ciudad a partir de las transformaciones a realizar en las edificaciones y espacios descalificados.
- Lograr un paisajismo vial adecuado para las distintas zonas y tipos de vías urbanas.

2.3Regulaciones urbanísticas Generales

Se constituyen códigos y regulaciones de aplicación **General con un carácter: Urbanístico, Arquitectónico, Constructivo y Ambiental** para todas las zonas identificadas. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas.

2.4. Regulaciones Urbanísticas Específicas

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, se plantean 10 zonas**.** A su vez, estas regulaciones son complementadas con las regulaciones urbanísticas generales.

2.5. Tablas y Normas Gráficas

Se plasmaran en tablas y gráficas aquellas regulaciones más comunes para que sean identificadas por la población e instituciones, las que se muestran en los anexos de este documento.

2.7. Glosarios de Términos

En el anexo Xse definen las palabras técnicas utilizada en este documento para una mejor comprensión del mismo.

CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES

3.1. Uso del suelo

Artículo 1. Se mantiene preferentemente el uso residencial en toda la trama urbana de la ciudad.

Artículo 2. Se mantienen las zonas previstas para uso industrial con la recuperación de las capacidades productivas e incremento de tecnologías.

Artículo 3. Para la zona industrial se establece una redistribución y recuperación de las capacidades productivas y modernización tecnológica, así como la explotación de las industrias locales.

Artículo 4. Las áreas para el desarrollo de la agricultura urbana tienen un uso temporal o no, según definición del PGOU.

Artículo 5. Se definirá y eliminará mediante los estudios de locales las instalaciones incompatibles (almacenes) en el centro de la ciudad.

Artículo 6. Se conserva el carácter polifuncional del área protegida (comercio, gastronómico y cultural, administrativo).

Artículo 7. Se Garantizara el completamiento de los servicios básicos deficitarios a la población teniendo en cuenta las áreas previstas en los estudios de planes parciales realizados.

Artículo 8. Los túneles se localizan y construyen en zonas que cumplan los requisitos mínimos para este fin

Artículo 9. Las actividades industriales y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, no se localizan en zonas residenciales.

Artículo 10. Las parcelas libres existentes en la trama urbana y las obtenidas a partir de demoliciones se reservan para el uso que define el PGOU de la ciudad

Artículo 11. Se mantiene dentro de la ciudad todas las instalaciones deportivas y recreativas existentes; así como preservar las áreas propuestas para estas funciones referidas en los estudios parciales realizados.

Artículo 12. Se preserva el uso actual de los espacios públicos y áreas verdes (parques, plazas, parques infantiles, los parques de descanso y la manzana 0080 para parque Infantil y el área de bosque ubicada en la subida del mirador.

Artículo 13. Será restringido el cambio de uso de viviendas para asuntos religiosos (casas cultos e iglesias).

Artículo 14. Se autoriza la actividad religiosa en viviendas (casas cultos) siempre y cuando no existan modificaciones estructurales para la cual debe contar con la aprobación de la comisión de asuntos religiosos del municipio.

Artículo 15. Para la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean éstas libres o no, locales u otras instalaciones entre organismos y entidades se contará con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.2. Estructura urbana

Estructura de la manzana

Artículo 131. Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas,

establecida sobre el diseño urbano tradicional manifestándose de forma general en:

a) Manzanas en forma de retícula, parcelas ortogonales hacia el centro de la ciudad), con una trama irregular con la generalidad de manzanas compactas de dimensiones variadas, calles y aceras estrechas. De forma general viviendas, medianeras y la línea de construcción directa a la acera no existiendo áreas de jardín.

b) Manzanas, de formas y dimensiones variables, con jardines, patios interiores, y espacios públicos. Con una infraestructura vial en regular estado técnico constructivo, con calles estrechas algunas cuentan con aceras estrechas.

Artículo 16. La estructura urbana es de manzanas abiertas, cerradas y semicerradas, en correspondencia a la tipología urbanística que predomina en cada zona.

Artículo 17. La estructura urbana se configura a partir de manzanas y un sistema de espacios públicos que se mantiene en la ciudad consolidada.

Artículo 18. Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservando la manzana, referidas en el artículo anterior.

Artículo 19. Donde no exista acera se mantiene libre una faja de terreno de 1.50 m como mínimo para su futura construcción.

Artículo 20. En edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios libres entre éstos se ocupan con patios, plazas, parques, estacionamientos, áreas deportivas, de juegos infantiles u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre los mismos de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana y la parcela.

Artículo 21. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) de la manzana y parcela oscila entre un 20 % y 90 %, teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 22. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) permisible en las manzanas y parcelas oscila entre un 90 % y un 270 %.

Artículo 23. La altura de las edificaciones para la construcción por esfuerzo propio será como máximo de dos plantas y en las áreas previstas para edificios multifamiliares será de dos plantas como mínimo hasta cinco planta como máximo.

Artículo 24. Para las nuevas urbanizaciones se utilizarán tipologías de manzanas cuyas dimensiones estén entre los 80 y 150 m y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

Tamaño y forma de la parcela

Artículo 25. La superficie ocupada por la construcción de una parcela destinada para vivienda, será como máximo de un 70 % y la superficie descubierta de un 30 %, incluyendo el jardín frontal, los pasillos laterales y patio. La superficie ocupada por la parcela incluirá además la solución de escalera, previendo futuro crecimiento en altura.

Artículo 26. Para un mejor aprovechamiento del suelo las parcelas se diseñarán con proporciones rectangulares (desde 1:1,5 hasta 1:4), estableciéndose:

Lotes mínimos: áreas de 80 m^2
Lotes medianos: áreas de 150 m^2

Artículo 27. El área de las parcelas individuales en suelo urbanizado para la construcción de viviendas unifamiliares por esfuerzo propio de la población se determina en dependencia de las características urbanísticas de cada zona de regulación, con formas rectangular, cuadrada o irregular.

Artículo 28. De la edificación (NPT) se toma entre + 0,10 y + 0,30 m a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre pendiente se toma a partir del punto más alto de la vía en relación con la parcela.

Líneas de fachada irregular.

Artículo 29. El área de las parcelas en suelo urbanizado para la construcción de viviendas en edificios multifamiliares se establece entre 200 y 400 m^2, con formas rectangular o irregular en dependencia de las características urbanísticas de la zona de regulación.

Planos de nivelación de las edificaciones

Artículo 30. Si no existen nuevos planos parcelarios de la zona o sector, se tomará la mejor alineación que permitan las actuales líneas de calles, tomando como punto de partida la más ancha, evitando rompimiento y procurando su continuidad y amplitud en correspondencia con las necesidades del tránsito, la ventilación de las edificaciones y el buen aspecto de la vía pública.

Artículo 31. Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, se respetará la alineación predominante en la calle en la primera y segunda línea de fachada y sus cuadras adyacentes

Artículo 32. Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 33. Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga voluntariamente la demolición de la edificación, se le obliga a ello a causa del mal estado de la misma o por violación de la Licencia de Construcción, no tiene derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

Jardín

Artículo 34. Se establece el uso de jardín frontal en las zonas donde este predomine, en edificaciones de esquina aparece el jardín lateral, ambos con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de

propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación, retranqueo y la tipología urbanística.

Artículo 35. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, esta franja libre se atiene a las siguientes condiciones:

a) Se localizan cisternas soterradas cuando el brocal no sobresale más de 0,40 m y se enmascara con jardinería.
b) La pavimentación del jardín alcanza hasta un máximo del 40 % del mismo.
c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanza como máximo 1/3 de la superficie total del jardín y no provoca barreras arquitectónicas.

Artículo 36. En zonas donde predomina la franja de jardín se establece esta condicional en las nuevas construcciones, manteniendo la alineación y el perfil de la calle según las características urbanísticas de la zona.

Artículo 37. Se autoriza en las áreas de jardín solo aquellos elementos de carácter ornamental y que complementan la actividad que allí se realiza: jardineras, bancos, luminarias, fuentes, espejos de agua, pérgolas, glorietas, escalinatas de acceso a la vivienda, entre otros afines a la función.

Artículo 38. Se permite, además de lo dispuesto en el artículo anterior, las fosas o cisternas, siempre que queden enmascaradas y separadas a una distancia de 5, 00m entre ellas y sobre ellas se desarrolle el jardín.

Portal

Artículo 39. Los portales son de uso público en las edificaciones que den frente a plazas, parques, avenidas y calles de primer o segundo orden del centro histórico, tradicional, de servicios y zonas de valor.

Artículo 40. La profundidad y ancho la franja de portal está en correspondencia a la predominante en cada una de las zonas.

Artículo 41. Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la condicional del uso del portal, en esta franja se cumplen las siguientes condiciones:

a) No se construyen entresuelos.
b) Los portales de uso público no son cerrados, ni en ellos se colocan muretes o barandas frontales o transversales que impidan la libre circulación.
c) No se cierran portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
d) El cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original se realiza en calles de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, o se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
e) El cierre de los vanos de portal se hace de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos paramentos, con materiales transparentes,

sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 0,90 m de altura máxima

f) No se cierran portales en las edificaciones con valor patrimonial.
g) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.
h) El cierre de los portales se realiza con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.
i) En zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se cierran estos espacios.

Pasillos laterales y de fondo

Artículo 42. La dimensión del pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres, se toma desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el borde interior del elemento que defina el límite de propiedad.

Artículo 43. Para los pasillos laterales y de fondo se establece:

a) En las nuevas construcciones un ancho mínimo de 1 m, pasillos cuya función es solo sanitaria 0,75 m y servidumbres de paso o pasillos de circulación 1,20 m.
b) En las edificaciones existentes se toma la dimensión predominante en la cuadra.
c) En edificaciones entre tres y cinco plantas, que no sobrepasen los 15,00 m de altura, los pasillos laterales y de fondo poseen un ancho mínimo de 1,50 m, ya sean sanitarios o de tránsito; a partir de las seis plantas y hasta diez, hasta 30,00 m de altura, el ancho mínimo es de 2,00 m.

Artículo 44. La colocación en pasillos laterales y de fondo de aires acondicionados, lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet u otras construcciones está condicionada a:

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

Artículo 45. Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales se localizan preferentemente por los pasillos laterales y de fondo de manera soterrada, lo que se tiene en cuenta para las ampliaciones de la edificación, trabajos de mantenimiento y otros a realizar en los mismos.

Artículo 46. Cuando se utilicen los pasillos laterales y de fondo para colocar falsa obra con vista a reparar la edificación se comunica como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio colindante u otros del propio inmueble; cualquier daño que se produzca

a la edificación o solar yermo colindante es solucionado en el menor tiempo posible y de acuerdo con el afectado.

Retranqueos

Artículo 47. El retranqueo de las edificaciones se establece teniendo en cuenta las características urbanísticas y de acuerdo a cada zona de regulación.

Artículo 48. El retiro de la línea de fachada o construcción, en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida se realiza de al menos una crujía.

Infraestructuratécnica

Red Vial

Categorización de las vías

Artículo 49. La red vial del núcleo se categoriza en dos grupos:

Dentro de las vías principales:

1. calle General Calixto García Iñiguez
2. calle General Luis Milanés.
3. calle José Martí.
4. calle Víctor Ramos.

La calle General Calixto García es la conexión principal que vincula el núcleo con los asentamientos de Loma de Piedra Dos, Victorino, Santa Bárbara y Bombón, estas zonas convergen en zonas aledañas al parque de la localidad.

Las vías secundarias, son el resto de las vías que ofrecen servicios, que vinculan las viviendas y otras instalaciones con las vías principales:

1. Calle Gerardo Zamora.
2. Calle General Jesús Rabí.
3. Calle José Montejo.
4. Calle José Luz Carrazana.
5. Calle Carlos Manuel de Céspedes.
6. Calle Braulio Coroneaux.
7. Calle Edor de los Reyes.
8. Calle Comandante Felipe Elías.
9. Calle Florentín Bárzaga.
10. Calle B.
11. Calle 1ra, reparto Camilo Cienfuegos.
12. Calle Emiliano Reyes.
13. Calle Francisco Tamayo.
14. Calle Antonio Maceo.

Secciones Viales

Artículo 50. Las vías principales mantendrán las secciones de 6,00 m y 7,00 m, de faja de rodamiento y 1.00 m de acera.

Artículo 51. En las zonas de nuevo desarrollo las secciones viales tendrán un ancho de 12,40 m y 11,00 m incluyendo la faja de rodamiento (7,00m), cunetillas (0,50 m a ambos lados), acera (1,20 m) y parterre (0,80 m a 1,00 m a ambos lados), teniendo en cuenta los estudios realizados en los Planes Parciales en los repartos Luis Ramírez López y Braulio Coroneaux.

Artículo 52. Las aceras a ambos lados de los puentes poseen un ancho mínimo de 1,00 m, en el caso de existir acera a un solo lado se establece un ancho mínimo de 1,50 m.

Artículo 53. Las dimensiones de las aceras se establecen en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, con un ancho mínimo de 1.00 m y un ancho máximo de 5.00m.

Artículo 54. Para los contenes se establece una dimensión de 0,67 m.

Artículo 55. Las dimensiones de los parterres se establecen en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, con un ancho mínimo de 0,75 m y máximo 1,50 m.

Artículo 56. En los trabajos de apertura, ensanche, rectificación o nivelado de calles el inversionista de la obra está obligado al resarcimiento de perjuicios por el daño material directo que cause.

Artículo 57. Para las vías y sus componentes se establece mantener su geometría y dimensión.

Artículo 58. Los escombros producto de las reparaciones o mantenimientos viales y la limpieza no se depositan ni se arrojan sobre las aceras, parterre o áreas verdes, estos se retiran una vez concluidos los trabajos para los lugares establecidos por el PGOU.

Artículo 59. Para la construcción de calles cerradas, su longitud no será mayor de 100,00 m sin solución de retorno en su extremo.

Artículo 60. No se eleva el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco se rebaja el piso de la misma para proporcionar cómoda entrada a la edificación; si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, la solución de este desnivel se realiza a costa de su propio terreno y no sobre el espacio público.

Artículo 61. La modificación de la acera para el acceso de autos se realiza con los materiales que ésta posee, la resistencia adecuada y siempre que se solucionen las barreras arquitectónicas.

Artículo 62. El área de las aceras o previstas para ellas se mantiene libre de cisternas, cajas de agua, fosas, escaleras y cualquier otro tipo de construcción.

Artículo 63. En las aceras se colocan canteros y jardineras siempre y cuando quede un área libre de circulación de 2.00 m como mínimo.

Artículo 64. Los apartaderos o bolsillos de paradas de ómnibus poseen una longitud de hasta 29,00 m de largo y 2,50 m de ancho.

Artículo 65. Los postes para el alumbrado público, telefonía, cabinas telefónicas y otras actividades, se colocan en áreas de parterres de manera excepcional, a 10 m de las esquinas y cuando su afectación sea mínima; estos elementos por su localización no interfieren la circulación peatonal ni constituyen barreras arquitectónicas.

Características técnico-constructivas

Artículo 66. Todo edificio que posea una altura entre cinco y diez plantas tiene una escalera con desembarcos en cada piso, cerrados por paredes a prueba de fuego, sin más vanos que los necesarios e imprescindibles para proveerle de iluminación natural y entrada y salida de la misma, siendo los cierres de estos huecos a prueba de fuego; esta escalera llega hasta la azotea del piso más alto.

Artículo 67. Las escaleras se construyen de material incombustible, con un ancho de 1,00 m y huellas de 0,25 m como mínimo, las contrahuellas de no más de 0,18 m.

3.3. Morfología urbana.

Cercados

Artículo 68. El cercado se coloca en el límite de propiedad, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

Artículo 69. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada se coloca el cercado sobre murete corrido de hasta 0,60 m de altura, sobre el que descansan verjas de celosías, metal, malla eslabonada, balaustradas de mortero, hasta ocupar una altura total de hasta 1,50 m, en dependencia de la zona en que se encuentre; se asegura una transparencia como mínimo de un 60 %.

Artículo 70. El cercado por el lateral en las parcelas que colinden con una vía, cumple las condicionales del artículo anterior; en los laterales sin visuales desde las vías a partir de la segunda línea de fachada y en el fondo el cercado alcanza hasta una altura de 2,00 m.

a) Para los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos en toda su extensión siempre que los pasillos laterales y de fondo posean las dimensiones mínimas establecidas.
b) El uso de mallas eslabonadas está condicionado a que sea un material característico de la zona.

Artículo 71. **C**uando hay diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima del cercado se toma a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 72. Los cercados que requieren una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, se evalúan casuísticamente.

Artículo 73. Los cercados que limitan con la vía pública no utilizan en su construcción materiales punzantes, cortantes u otros, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos; en casos excepcionales y debidamente argumentado, se colocan a una altura superior a 2,00 m.

Artículo 74. Las cercas de instalaciones cuyo tiempo de permanencia es temporal, se diseñan con materiales prefabricados y desmontables, también con carácter temporal; cumplen las condicionales aquí emitidas y una vez retiradas, se reparan los dañosocasionados.

Artículo 75. En el cercado de las parcelas no se empleará materiales no adecuados como: cardona, cartón, palos, chatarras, materiales de desechos etc. Sólo se

permitirá la utilización de materiales duraderos y de buena presencia como: tubos, cabillas, angulares, mayas peerle o eslabonadas, ladrillos, bloques de hormigón, piezas prefabricadas, celosías o combinaciones de estas, etc.

Artículo 76. El cercado con setos vivos está condicionado a que las características y condicionales del lugar lo permitan y para ello se establece lo siguiente:

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

b) Una altura máxima de 1,20 m y ancho de 0,80 m sobre el nivel de la acera, lo que se logra mediante poda sistemática.

c) Si el nivel del terreno está por encima de la acera, se coloca muro de contención que evite la erosión de la capa vegetal.

d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar (0,10 m) por debajo del nivel de la acera.

Artículo 76. El cercado de azotea se realiza en el último nivel de las edificaciones y se enmarca dentro de los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión acredita, a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, excepto aquellas cercas de características especiales y tendrá transparencia, siendo fundamentalmente de malla eslabonada.

Artículo 77. Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación serán reparadas. No obstante, si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo.

Artículo 78. Los guardavecinos se colocan:

a) En balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.

b) Sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.

c) A partir del nivel de piso, sobre baranda.

Inmueble con frente a una o más vías, chaflanes, parques y áreas libres

Artículo 79. Cuando una edificación da frente a más de una vía, esas fachadas se tratan como principales.

Artículo 80. En las calles en declive la altura de la edificación es la predominante y se mide desde el punto medio de su fachada.

Artículo 81. En las edificaciones con frente a parques, plazas, áreas libres sus fachadas son tratadas de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color, materiales y terminación de las mismas.

Alturasy puntales

Artículo 82. La altura de las edificaciones se establece de acuerdo a la correspondiente proporcionalidad con el ancho de las mismas, de manera que:

a) Hasta las cinco plantas no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30,0 m, en pantalla.

b) En las alturas no se incluyen motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas

y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores, tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.

c) En iguales condiciones, se ocupa hasta el 50 % del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 83. Los puntales de los pisos que constituyan un edificio poseen una dimensión mínima de 2.50 m, luego de descontado entre 0,20 y 0,30 m de placa o losa y soladura; en sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal mínimo es de 2,60 m.

Artículo 84. La altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, se ajustan a lo existente y predominante en su entorno.

Artículo 85. Los entrepisos se construyen con materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de 3 horas y con un puntal mínimo de 2,40 m, siempre que no provoquen afectaciones a la fachada exterior y si técnicamente la estructura existente lo admite, en su defecto, se acompaña de los cálculos que permitan su construcción.

Número de pisos

Artículo 86. En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, los números de pisos máximos y mínimos de las nuevas construcciones se definen según las tipologías urbanísticas y la zona de regulación.

Sótanos y semisótanos

Artículo 87. La construcción de sótanos y semisótanos se determina por los órganos de defensa en zonas de baja vulnerabilidad, para los que se establece lo siguiente:

a) Ocupan el área de jardín, pasillos y patios, siempre que estén dentro de los límites de propiedad y no sobrepasen en su altura la rasante de la acera; en caso que el techo del sótano sea el piso de la franja de jardín se concibe en su diseño el espacio para césped y arbustiva.
b) La altura máxima exterior del semisótano es de 1,20 m, medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y ocupa desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca la superficie de la franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo; de sobrepasar esta dimensión se considera como una planta más.
c) Los localizados debajo de espacios públicos garantizan con su estructura la seguridad de ambos espacios.
d) El inversionista es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

Basamentos

Artículo 88. Los basamentos de las edificaciones se ocupan preferentemente con uso no residencial, no

sobrepasan las tres plantas y poseen un tratamiento diferenciado funcional y arquitectónicamente.

Salientes

Artículo 89. Los salientes necesarios o que ya existan, se adecuan en sus dimensiones a las predominantes en el entorno.

Artículo 90. Los salientes por la decoración de la fachada se miden a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 91. Estos salientes se conciben como pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados; según el orden de la calle a la cual da frente el edificio de que se trate, sus medidas se corresponden con las siguientes :

a) En calles principales 0,35 m.
b) En calles colectoras 0,30 m.
c) En calles locales o de servicios 0,25 m.

Artículo 92. En planta baja de toda edificación, independientemente de su uso, cuando su fachada limita directamente con el espacio público, las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble.

Artículo 93. Las rejas salientes en ventanas aparecen a partir del 2do nivel de la edificación, en planta baja se colocan a ras de las fachadas; en portales privados, siempre que no interfieran el tránsito peatonal, ni constituyan una barrera arquitectónica o un peligro, salen en proporción al ancho existente.

Artículo 94. Los aleros se colocan en las fachadas a la altura de los niveles de piso, su saliente no excede de 0,70 m para que se consideren como tal, y su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o por combinaciones de estos elementos.

Artículo 95. Las portadas o vidrieras no sobresalen de las fachadas.

Artículo 96. Los aparatos lumínicos se colocan de acera a acera en ejes comerciales y con limitado tránsito vehicular, a una altura mínima de 4,00 m.

Artículo 97. En portales y espacios públicos no se colocan, de forma permanente, perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpias, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías.

Artículo 98. Las escarpias y cordeles que sujetan los toldos se colocan a la altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura.

Artículo 99. Sobre la vía pública no se colocan bancos ni construyen graderías salientes, solo en los espacios concebidos por el PGOU previa autorización de la Entidad competente.

Logias, balcones y terrazas

Artículo 100. Los balcones y terrazas en fachada principal, cuando sobrevuelan el área de jardín, ocupan sólo hasta 1/3 de la franja de éste.

Artículo 101. Los extremos laterales de los balcones se encuentran a una distancia mínima de 1,00 m del lindero de

separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

Artículo 102. Para los balcones y terrazas se establecen además las siguientes condicionales:

a) Se autoriza su cierre cuando son techados, siempre que no afecte la estética del inmueble y se realice con elementos transparentes o translúcidos acordes con la tipología de la edificación, permitan una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar y posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras; dicho cierre se coloca a partir del borde superior del mismo y hasta el techo.
b) Si el antepecho lo constituye una reja o baranda, se cierran de piso a techo por detrás de dicha baranda.
c) En las edificaciones multifamiliares y desarrolladas en altura, el diseño del cierre de balcones y terrazas techadas es el mismo para todos los apartamentos, a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.
d) No se colocan antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.
e) No se utilizan mallas de acero eslabonadas para el cierre de balcones y terrazas.

Artículo 103. Se permite el uso de logias a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

a) Si ocupa el 50 % o más de la fachada abarca en su profundidad la crujía del portal.
b) Si ocupa menos del 50 % profundiza hasta en dos crujías o en la crujía estructural coincidiendo el ritmo de sus vanos abiertos con los que posee el portal en planta baja.

Pasajes

Artículo 104. Los pasajes públicos peatonales dan acceso a locales comerciales en planta baja y a los patios interiores de las edificaciones; pueden ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja.

Artículo 105. La altura libre de los pasajes es la de la planta baja, coincidiendo con la de los patios centrales de las edificaciones; poseen un ancho mínimo de 1,50 m.

Marquesinas y toldos

Artículo 106. Sobre marquesinas solo se colocan anuncios de comercio que se ajusten a las disposiciones vigentes.

Artículo 107. Las marquesinas tienen más de 0,70 m en su voladizo para considerarse como tal.

Artículo 108. Las marquesinas y toldos pueden ser planas o curvas, horizontales o inclinadas, o conformadas por combinaciones de estos elementos; su altura sobre nivel de piso es como mínimo de 2,50 m y están condicionadas a los siguientes elementos:

a) Cualquiera que sea su posición, su superficie no cubre más del 30 % de la franja de jardín, llega hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2,00 m y tiene apoyos o no sobre esta franja, los que no exceden en los lados de su sección los 0,15 m.
b) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo es el ancho de ésta reducido en 0,20 m y no tiene apoyos sobre la misma.
c) Los toldos son confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; según su forma son planos, semipiramidales y semiesféricos y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales.
d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan hacia el interior de la edificación en que se coloquen y sobre una altura de 2,00 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.
e) Poseen un diseño e imagen adecuada y son retirados si se encuentran deteriorados.

Medianería

Artículo 109. Una pared o muro pertenece al que la construye:

a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con una calle, un camino o un solar yermo.
b) Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio establecido en las presentes regulaciones entre la construcción y el solar del vecino.

Artículo 110. De lo establecido en el artículo anterior resultan cuatro tipos de paredes:

a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera), condición que se mantiene para los niveles de pisos superiores.
b) Pared quetocael límitedel terrenovecino (paredcontigua con terreno).
c) Pared quetoca la pared del vecino (pared contigua con pared).
d) Paredquedejacierto espaciohastaciertolímite(pared propia o privada).

Artículo 111. Las señales que indican la existencia de una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 112. Cuando no existen títulos los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera son:

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

presenta algún saliente o inclinación hacia este último.

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

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

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

Artículo 113. Una medianería lo es en toda su extensión o en parte.

Artículo 114. Se presume medianería en:

a) Paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.

b) En las paredes divisorias de los jardines o patios.

c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 115. Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería cuando:

a) En las paredes divisorias de los edificios existen ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.

b) La pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.

c) La pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.

d) Sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquitrabes, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.

e) La pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades, están construidas de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.

f) La pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas que sobresalgan solo de uno de sus paramentos.

g) Las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo 116. Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 117. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 118. Los derechos que da la medianería son:

a) Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos, cualquier acción que incida sobre este último se hace con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.
b) Todo propietario introduce en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible; si el vecino carga otras cabezas en el mismo punto o puntos, se reduce cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.
c) No se raspa el grueso de la pared medianera para abrir alacena, nicho, etc., aunque roce menos de la mitad del grueso.

Artículo 119. Aquel que dirija alguna obra en pared medianera, advierte al dueño la obligación de pedir al vecino permiso para los trabajos, cuyo consentimiento consta por escrito en el expediente de la licencia de construcción a solicitar en la Entidad competente; en caso de negarla éste, se nombran peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas, el modo de hacer las obras y las precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

Artículo 120. Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizan las obras o en su defecto, los beneficiados, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionan al ejecutar estos derechos, pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en su mano el evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 121. En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocan canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 122. No se arrima a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 123. Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias no sean medianeras, trate de derribarlas, tiene la obligación de avisar a los dueños de las

contiguas y solicita de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la Entidad competente, tomando las precauciones necesarias para su seguridad; los dueños no retardan con su decisión al que trate de construir, ni tampoco éste último molesta a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 124. Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el responsable de la obra avisa al ocupante de ésta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente con ello.

Artículo 125. Todo lo prevenido en los artículos anteriores se aplica cuando una pared es medianera en parte.

Artículo 126. La nueva construcción de paredes medianeras posee un grueso de 0,20 m si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón y de 0,30 m si es de mampostería o ladrillos; la pared continúa sobre su centro, cualquiera sea la altura del edificio a que pertenezca y cumple las normas sismo-resistentes para albañilería.

Artículo 127. Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición restituye los daños.

Artículo 128. En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

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

Artículo 129. Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, tienen presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijan el tiempo que juzguen necesario para su reparación, restauración o reposición.

Artículo 130. La reparación, restauración o reposición de una pared medianera se hace a expensas de los partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 131. Toda pared medianera se repone como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el reglamentario.

Artículo 132. Cuando algún propietario construye la medianería con más grueso que el que tenía, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas son:

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

Artículo 133. Si uno de los propietarios es el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone las cornisas, adornos, etc. que los otros ocupantes tienen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 134. Cuando hay que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes dio mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 135. Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, se ejecuta la obra sin nueva indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 136. El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 137. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, se demuele; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 138. Toda pared medianera se repara cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

a) Cuando presenta grietas o hendiduras por uno de sus lados.
b) Cuando se halla al descubierto en todo o en parte y le falte el repello por alguna de sus caras.
c) Cuando el caballete de los muros está estropeado, si es pared de cerramiento.
d) Cuando está desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 139. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 140. Un vecino adquiere la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a este la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos que proporcionalmente corresponden a la parte de pared cuya medianería desea adquirir, atendiendo al estado actual de dicha pared.

Artículo 141. Aunque al construirse una medianería el que le da mayor altura está obligado a satisfacer en cada reconstrucción de ella una nueva indemnización, el que desea adquirir la medianería, la de mayor elevación, solo tiene obligación de satisfacer la parte proporcional de la última indemnización y gastos de reconstrucción.

Artículo 142. Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianería, renunciando al derecho de propiedad de la misma, pero esta renuncia no es admisible cuando queda cargando sobre la medianera un edificio suyo, aún en el caso de que lo abandonase.

Artículo 143. El propietario que renuncia a la propiedad de la pared medianera renuncia a todo lo que la compone; pero vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y materiales, cuando después de hecho el abandono se arruina la pared medianera y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 144. El que abandonó su derecho a medianería puede volverla a adquirir pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y terreno sobre el que se funda.

Artículo 145. Del mismo modo el vecino que adquiere la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera, puede hacerlo, pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 146. Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo era, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo su costo y gastos accesorios.

Artículo 147. Si la pared cuya medianería desea adquirir se encuentra en mal estado, y sin poder sufrir la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios el reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que desea adquirir la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado a abonar una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 148. Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, renuncia a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 149. El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o

dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 150. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tiene la obligación de reconstruir la medianería a sus expensas y si para ello es necesario darle mayor espesor, lo soluciona sobre su propio suelo.

Artículo 151. Los propietarios que no hayan contribuido a dar mayor elevación o profundidad a la pared, adquieren los derechos de medianería sobre ella, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se da mayor espesor.

Vistas y luces

Artículo 152. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble; en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 153. No se abre ventana, ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua, el que se obtiene por escrito ante notario, de lo contrario, no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 154. Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 3.00 m; en las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,75 m.

Artículo 155. Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de LUZ, pero no de VISTAS, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 156. Las vistas rectas son de dos clases:

a) De simple vista cuando se extiende solo a la distancia de 3.00 m a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho de conservarlas.
b) De registros cuando se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre y su servidumbre solo se adquiere por título, expresándose esta última en los convenios para aperturas de vistas.

Artículo 157. Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, se suprimen las vistas y reducen a simples luces.

Artículo 158. Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

Artículo 159. La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana, y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplica, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 160. Si entre dos inmuebles contiguos no hay línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas gestiona en la Entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se establecen.

Artículo 161. La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0,85 m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 162. Todo propietario abre vistas oblicuas a menos distancia, si construye una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 163. El derecho de abrir luces está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

a) Por los rompimientos practicados para recibir las luces no se mira a la propiedad vecina.

b) Por dichos rompimientos no se daña la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.

c) Los rompimientos guardan la distancia o altura de 1,80 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

d) Las ventanas de luz están defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 164. El que compra una medianera en que hay abiertas luces no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero las inutiliza construyendo contra dicha pared.

Paleta de colores

Artículo 165. Se utilizan preferentemente pinturas de color claro, no se recomienda el blanco o los que producen refracción; la Entidad competente puede variar los que sean muy fuertes y no se adapten a las características del entorno y de la propia edificación, lo que se aplica además a las muestras de los establecimientos, pinturas murales y carteles.

Artículo 166. La aplicación de pintura sobre fachadas o elementos de la misma en estado de deterioro está condicionada a ejecutar primero su reparación.

Artículo 167. Los propietarios o administradores de organismos en aquellos edificios, que aún encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, las revocaran de nuevo o se pintarán en el término que se

fije por la DMPF, y las mantendrán siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.

Artículo 168. En edificaciones multifamiliares u otras similares se aplica la pintura de manera integral, no por secciones independientes, lo que se aplica a muros, carpintería y herrería.

Artículo 169. En vías principales y zonas de valor, que así determine el PGOU, la pintura de las edificaciones está supeditada a un estudio de color realizado por la Entidad competente, siendo necesario autorización para su implementación.

Artículo 170. Para la realización de pintura mural en exteriores se solicita autorización a la Entidad competente, acompañada de un boceto en colores; si se trata de un mural transitorio se realiza en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

Mobiliario urbano

Artículo 171. Los elementos de mobiliario urbano tales como bancos, luminarias vehiculares y peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, se colocan en los espacios públicos, según lo establecido por el PGOU de la ciudad.

Artículo 172. El mobiliario urbano requiere de diseños normalizados, apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la Entidad competente.

Artículo 173. El diseño gráfico en muros y la inserción de obras artísticas de carácter urbano se localizan en las áreas que establecen los planes de ordenamiento urbanísticos y previa aprobación de la Entidad competente.

Paradas de ómnibus

Artículo 174. Las paradas de ómnibus se dotan con bancos para la espera, así como elementos de protección ante factores climáticos (asoleamiento y lluvias).

Artículo 175. El diseño de las mismas permite la accesibilidad y movilidad de las personas, cumpliendo la NC de accesibilidad al medio físico, así como la estabilidad estructural requerida ante eventos sísmicos.

Cabinas telefónicas

Artículo 176. La colocación de cabinas telefónicas y buzones se realiza de forma tal que no interfieran la circulación peatonal, ni la visibilidad de los transeúntes.

Artículo 177. Las cabinas telefónicas adosadas a muros o sobre aceras dejan libre 1 m como mínimo para la circulación peatonal y se colocan a una distancia de la esquina igual o mayor de 2,00 m y a 1,50 m de altura, teniendo en cuenta la ubicación del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 178. Los teléfonos públicos no se colocan junto a entradas principales a inmuebles, ni en partes de fachadas donde existan elementos decorativos.

Bancos

Artículo 179. Los elementos de descanso en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 180. Los bancos se ubican teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra, etc.

Luminarias

Artículo 181. Se conservan los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.); aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, lo hacen a una altura mínima de 2,20 m para las peatonales y 5,00 m para las vehiculares, garantizando confort ambiental-lumínico y uniformidad.

Artículo 182. Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 183. Se iluminan de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros; se refuerza la iluminación de pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 184. Los fustes de las luminarias se instalan sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 185. Se combinan lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

Cestos de basura

Artículo 186. Los cestos de basura se ubican en los lugares de circulación y concentración de personas, sin obstaculizar el paso de las mismas.

Artículo 187. La fijación de los cestos de basura es firme en el suelo o adosada a muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Gráfica urbana, carteles y señalizaciones

Artículo 188. La colocación de gráfica urbana requiere de la aprobación de la Entidad competente y se localiza en aquellos lugares que los planes de ordenamiento urbanístico destinan para ese fin.

Artículo 189. Los afiches, carteles, póster de papel o cartón, etc., que se fijan en las fachadas de viviendas o edificios utilizan pegamento u otra forma de fijación que no dañe la superficie de las mismas cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 190. La construcción de arcos u otras figuras ornamentales requiere la autorización de la Entidad competente, para lo que se presentan planos de ubicación y construcción; en caso de ser aprobados el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, siendo retirados por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso.

Artículo 191. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc., los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 192. El rotulado y señalización de calles y plazas, se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología establecida para la zona y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 193. 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 rige por las regulaciones específicas emitidas para cada una de las zonas y sectores de regulación por la Entidad competente.

Artículo 194. En las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el Registro de Bienes Culturales, no se colocan elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos, solo cuando están asociados a la preservación del bien, previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, según corresponda por su grado de protección.

Artículo 195. La ornamentación referida en el artículo anterior no conlleva daño o deterioro de los inmuebles y es retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó.

Artículo 196. Las edificaciones de servicios, administrativas y actividades por cuenta propia señalizan adecuadamente la función que en ellas se realiza.

Artículo 197. La colocación de dos carteles de identificación de instalaciones está condicionado a que uno tiene carácter vehicular y el otro peatonal, éste último dispuesto en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 198. En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima del cartel es de 0,40 x 0,60 m y forma variable.

Artículo 199. La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas es tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.

Artículo 200. La identificación de los espacios públicos se realiza mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 201. Se utilizan en la señalización, anuncios, carteles y vallas, colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 202. Las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas, controlan el exceso de información escrita y se mantienen actualizados, con estética, higiene y en buen estado.

Intervenciones urbanísticas

Artículo 203. Las intervenciones urbanísticas dependen de la zona de regulación y las determinaciones del PGOU de la ciudad.

a) Reanimación: en el reparto Calixto García.
b) Rehabilitación: en los 18 repartos de la ciudad
c) Completamiento o saturación: los repartos Braulio Coroneaux y Luis Ramírez López, Batalla de Guisa y Los Pajales.
d) Nueva urbanización: las áreas que dan continuidad en la zona sur de los repartos 30 de noviembre y Ernesto Che Guevara.
e) Erradicación: de las 18 viviendas ubicadas al oeste del cementerio viejo ubicado en la manzana 0019 que constituyen un foco precario.

Intervenciones arquitectónicas

Artículo 204. Las acciones a escala arquitectónicaestán dirigidas a la conservación, la rehabilitación y la remodelación de los inmuebles.

Artículo 205. Se conservan las viviendas de tipología constructiva I y II en buen estado, priorizando los eje viales principales y el reparto Calixto García Iñiguez.

Artículo 206. Se rehabilitan las viviendas de tipología constructiva I, II y III en regular estado, se priorizan los inmuebles de valor patrimonial, los edificios multifamiliares y otras viviendas aisladas en la trama actual.

Artículo 207. Se remodelan de forma parcial las viviendas de tipología constructiva I en mal estado técnico constructivo y las de tipología constructiva II y III en regular y mal estado que admitan la sustitución de parte de sus elementos estructurales y estén localizadas de forma dispersa en la trama de la ciudad.

Intervenciones constructivas

Artículo 208. Las acciones a escala constructiva son la obra nueva, ampliación, unificación, división y reposición de edificaciones, siempre y cuando la infraestructura hidrosanitaria existente tenga la capacidad para ello, así como la demolición.

Artículo 209. Se demuelen las edificaciones que por su estado técnico no admiten otra acción constructiva, requieren reubicación por estar localizadas en focos precarios o están localizadas en zonas vulnerables o donde no proceden urbanísticamente.

Artículo 210. La construcción de edificaciones tiene en cuenta los estudios ingeniero geológicos y las normas sismorresistentes.

Artículo 211. Se incorpora al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que alarguen los ciclos de mantenimiento y brinden un resultado general de alta calidad; en las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican, como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

Artículo 212. En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedan enmascarados en las azoteas, formando parte del diseño integral de la edificación y sin afectar su comportamiento estructural.

Artículo 213. Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad, pero permiten si es necesario áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta el drenaje natural de las aguas pluviales.

Artículo 214. En los edificios multifamiliares y otras edificaciones localizadas en áreas comprometidas el cambio de carpintería se realiza 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 215. Las tipologías constructivas son las establecidas por el Sistema de la Vivienda, según la zona de regulación donde se ubiquen; para las nuevas construcciones solo se permite hasta la tipología III y si cumplen con los requisitos para ser sismorresistentes(Anexo No.13).

Materiales de construcción

Artículo 216. La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso están en función de las características urbanísticas de cada zona.

Artículo 217. Para las intervenciones se utiliza cualquier material constructivo siempre y cuando cumpla con los criterios establecidos de sismorresistencia.

División y unificación de edificaciones

Artículo 218. La división y unificación de edificaciones se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 219. El acceso a las edificaciones producto de una división o unificación se soluciona a través de su propia parcela y no de colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 220. Una división se realiza cuando se logra total independencia de cada una de las partes resultantes, accesos separados y bien delimitados, independencia en las redes infraestructurales y diferenciadas las áreas tributarias y comunes (fosas, cisternas, escaleras, patios, etc.) correspondientes a cada una, cumpliendo las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

Artículo 221. La división o unificación no se aplica a edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II y

edificios multifamiliares, salvo en los casos que el resultado final es la recuperación de la integralidad del bien.

Artículo 222. La división o unificación de viviendas no se aplica a edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.

Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 223. Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no afectan negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

Artículo 224. Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizan con materiales duraderos, de alta calidad y sismorresistentes.

Artículo 225. Las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales, de fondo e interiores, patios interiores y patinejos, así como balcones y terrazas en azoteas, no obstaculizan la ventilación e iluminación de los inmuebles colindantes, ni afectan la resistencia de la edificación y la estética de sus fachadas.

Artículo 226. La construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entrepisos y remodelaciones se hace cuando su estado técnico lo admita y el proceso no afecte la integralidad de la estructura, así como los valores arquitectónicos y urbanos, avalado esto por un profesional de la construcción y previa aprobación de la Entidad competente.

Artículo 227. En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permiten el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

Escaleras

Artículo 228. Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, y conforme a las siguientes regulaciones:

a) Para ampliaciones en planta alta, la escalera es interior.
b) Para construcciones en planta alta y nuevos apartamentos producto de divisiones, la escalera se construye en área de portal si después de ésta construida queda un 50 % del área del mismo para la función original.
c) Se construye la escalera en pasillos laterales y de fondo cuando estos tengan una dimensión tal que después de construida quede como mínimo 1.00 m de pasillo de circulación entre ésta y el límite de propiedad; se desarrolla en una caja de escalera con pared lateral ciega, vanos de frente y fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la

propiedad quede libre un ancho igual o mayor a 2.00 m.

d) Cuando exista medio portal saliente, la escalera se construye en el área lateral no techada del mismo.
e) Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera se construye en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.
f) En áreas de jardín se construye escalera solo si poseen más de 4,00 m de profundidad y después de construida ésta queda libre el 60 % del mismo garantizando que la condición de jardín se mantenga; estas ofrecen transparencia y se construyen del tipo ornamental decorativo, con materiales y diseños adecuados, sin interrumpir el normal acceso a la planta baja.
g) De no proceder ninguna de las opciones anteriores la escalera se construye interior, para lo que el propietario que vende o dona la azotea cede un espacio de su inmueble para conformar una caja de escalera con acceso independiente desde el exterior.
h) La escalera exterior en todos los casos es del tipo ornamental decorativa con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio y el entorno.

Artículo 229. Las escaleras no se construyen en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario.

Artículo 230. Las escaleras de acceso principal, tanto interiores como exteriores, cumplen en su diseño con los siguientes requisitos:

a) El ancho mínimo es de 0,90 m; en aquellas escaleras interiores que han sido construidas con la edificación original, el ancho mínimo es de 0,80 m cuando están confinadas por muros a ambos lados y de hasta 0,75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda.
b) Las dimensiones de la huella están entre 0,25 m y 0,28 m y la contrahuella entre 0,16 m y 0,18 m.
c) Todas las escaleras son protegidas con barandas, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco, fuertemente afianzadas, con una altura de 0,90 m como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella.
d) La altura de la contrahuella se mantiene igual en todo su desarrollo.
e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella es igual o inferior a 0,03 m.
f) Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2,00 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas con el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.

g) Todos los escalones o huellas tienen un ancho constante.
h) Cumplen lo establecido en la Norma Cubana vigente.

Artículo 231. Los materiales a emplear en dichas escaleras son hormigón armado, piedra, metal, madera y combinaciones de estos.

Barbacoas

Artículo 232. Las barbacoas se construyen siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a la misma y se cumplan las siguientes consideraciones:

a) Se localizan en edificaciones destinadas a uso residencial, preferentemente dormitorios, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella.
b) Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
c) La altura o puntal libre de los niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.
d) Cuentan con ventilación e iluminación natural.

Patios y patinejos

Artículo 233. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior de las mismas, en caso que den a las fachadas principales quedan enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 234. Se mantienen las dimensiones de los patinejos existentes, para casos de modificación y nueva construcción la superficie mínima es de 2,00 m^2 y el lado menor tiene una dimensión mínima de 0,80 m, dimensiones que se respetan en toda la altura del patinejo.

Artículo 235. Las ventanas abiertas a los patinejos cumplen con las disposiciones para las servidumbres de vistas y luces referidas en este documento.

Barreras arquitectónicas

Artículo 236. Para toda intervención constructiva se establece la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 237. Se localizan rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad física en la vía pública y en las instalaciones sociales como museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

Demoliciones

Artículo 238. Para practicar la demolición total o parcial de un edificio se presenta una solicitud a la Entidad competente, indicando el número de plantas que posee el edificio a demoler y si la demolición es total o parcial, refrendada y acreditada por los especialistas y organismos implicados.

Artículo 239. En el trabajo de demolición se fija la zona de la vía pública que se considere peligrosa al ejecutar dichos trabajos, así como se coloca al frente una valla protectora de ser necesario para la seguridad del peatón.

Artículo 240. Los escombros procedentes de las demoliciones no se arrojan desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública, se bajan a ella por medio de maromas, poleas, espuertas o canalones.

Artículo 241. Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, para lo que se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

3.4. Calidad del medio ambiente

Responsabilidad ambiental.

Artículo 242. Las viviendas o grupos de ellas e instalaciones de servicios y recreación no se construyen próximas a instalaciones que generen polvo, ruido, gases, hollín, y malos olores, etc.

Artículo 243. En zonas residenciales no se construyen, amplían o remodelan las industrias, talleres o almacenes que provoquen afectaciones funcionales o de contaminación al medio ambiente.

Artículo 244. Las microcochiqueras no se localizan dentro del límite urbano, como mínimo a 1,00 km de éste.

Artículo 245. Los pozos de agua secos no se utilizan para la evacuación de residuales domésticos.

Artículo 246. La introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente está limitada a la zona industrial y su localización se condiciona a no afectar a la población.

Artículo 247. El vertimiento de los desechos generados por las instalaciones de salud e industrias se realiza en las áreas previstas para este fin en el PGOU de la ciudad.

Artículo 248. No se entregan solares ni localiza edificación alguna dentro del área de protección sanitaria, de 300 m, de la laguna de oxidación.

Artículo 249. Las acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición y cambio de uso, no se realizan en edificaciones que ocupen áreas de las franjas hidrorreguladoras.

Artículo 250. Son permisibles aquellas acciones que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y ordenamiento de las mismas.

Artículo 251. Las áreas verdes se introducen en los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, espacios públicos, teniendo en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

Agriculturaurbana y usufructos

Artículo 252. El abasto de agua en los organopónicos se tramita con la Delegación de Recursos Hidráulicos a partir de la perforación de un pozo.

Artículo 253. La conexión a conductoras y sistemas de distribución del acueducto que brinda servicio a la ciudad se realiza previa autorización de la Entidad competente.

Artículo 254. Las áreas delimitadas como suelo urbanizado no se permutan con fincas particulares, el Ministerio de la Agricultura concilia previamente los compromisos con el PGOU de la ciudad a través del Certificado Catastral.

Artículo 255. Las áreas entregadas en usufructo, dentro del límite urbano, tienen una vigencia de 2 años y solo para cultivos de ciclo corto.

Artículo 256. Los huertos y organopónicos se definen según su vocación en dependencia del tipo de suelo, mantienen una buena apariencia y estado y se delimitan según lo establecido para los cercados.

Cementerioy vertederos

Artículo 257. Se mantendrá la ubicación de los dos cementerios

Artículo 258. El enterramiento se realiza en bóvedas, para evitar el escurrimiento y contaminación hacia el manto freático y el río Cupaynicú.

Artículo 259. No se autorizará, la construcción, reconstrucción, remodelación de las 18 viviendas que se encuentran ubicadas al oeste del cementerio viejo declaradas a erradicar.

Artículo 260. Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento en estas viviendas para continuar habitando las mismas, hasta tanto sean reubicadas hacia las áreas propuestas de nuevo desarrollo.

Artículo 261. Los recipientes para el almacenaje de residuales sólidos se ubican a más de 10,0 m de instalaciones infantiles, centros de salud, educacionales, viviendas y centros donde se elaboren alimentos.

Artículo 262. El vertedero de relleno sanitario se localiza preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 m de este.

Infraestructuras

Artículo 263. El mantenimiento de las redes técnicas de la ciudad pertenecientes a los sistemas de acueducto, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y comunicaciones se realiza de manera sistemática, se prioriza cuando éstas afecten la imagen urbana.

Artículo 264. Es responsabilidad de cada organismo velar que no existan violaciones en las franjas de protección de cada una de sus infraestructuras.

Artículo 265. En los postes del tendido eléctrico y telefónico no se colocan carteles publicitarios.

Artículo 266. La faja de protección de las subestaciones está en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 267. Las distancias horizontales según el tipo de línea son:

Líneas hasta 15 kV ------3.5 m a cada lado de la línea.
Líneas de 33 kV ---------- 7.5 m a cada lado de la línea.
Líneas de 110 kV -------- 15 m a cada lado de la línea.

Líneas de 220 kV-------- 20 m a cada lado de la línea

Artículo 268. En las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores son necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5,00 m.

Artículo 269. En la faja de seguridad del corredor infraestructural, en los lugares en que existan líneas eléctricas aéreas, no se siembran árboles si el desarrollo de los mismos interfiere con la integralidad de las mismas.

Artículo 270. En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazan a una distancia de 5.50 m, medidos a partir del nivel de las mismas; en el caso específico de cruce con la vía férrea, esta distancia es de 8,55 m.

Artículo 271. La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas es de 2,00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 272. Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2,00 m a cada lado del borde exterior de las mismas; dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, parterre, jardines y caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos, siempre que las raíces o el uso de maquinarias no afecte las redes.

Artículo 273. El cruce de las conductoras con las carreteras, ríos, arroyos y otros, se realiza en un ángulo de 90º aproximadamente.

Artículo 274. La red de acueducto se coloca a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1,20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 275. Se incorporan al sistema de drenaje pluvial urbano las aguas generadas por lluvias y las aportadas por las labores de higienización; ningún agua albañal, fecal o desecho sólido se conecta al drenaje pluvial.

Artículo 276. Se ubican soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente; lo anterior se tiene en cuenta para las nuevas construcciones, reposiciones, remodelaciones y ampliaciones, así como para los trabajos a realizar en las propias redes.

Artículo 277. Las aguas pluviales que caen sobre los tejados y azoteas de toda edificación que se construya, se rectifique o se repare de forma total o parcial, se dirige mediante bajantes pluviales empotrados o adosados a las paredes, a los sumideros del interior de los patios o directamente al colector de las aguas pluviales.

Artículo 278. Las aguas pluviales que se colectan en los tejados y azoteas no vierten directamente a la vía pública, ni su caída libre produce afectación a colindantes; se prohíbe el vertimiento de aguas de desperdicios por cualquier medio.

Artículo 279. Las tapas de los registros de alcantarillado y drenaje pluvial no sobresalen por encima de la rasante de la vía o aceras.

Artículo 280. La conducción de aguas residuales en colectores a cielo abierto no procede en el suelo urbanizado.

Artículo 281. En ningún caso puede obligarse al vecino a dejar pasar por su propiedad una acometida de acueducto y alcantarillado de un tercero, cualquiera que sea su profundidad; las soluciones infraestructurales se realizan sobre el propio predio y no el del vecino.

Artículo 282. No se permite la construcción, ampliación y remodelación en zonas con topografía accidentada, condiciones de insalubridad, inundables y otros factores limitantes a la urbanización (construcción de letrinas sanitarias).

Artículo 283. Las instalaciones sanitarias y pluviales, colgadas o adosadas sobre locales que se empleen para la producción, preparación, manipulación, almacenamiento o exhibición de alimentos, están condicionadas a la autorización de la autoridad sanitaria correspondiente.

Artículo 284. Dentro de la faja de propiedad de la vía se localizan solo las edificaciones que están en función de su explotación.

Artículo 285. Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con el artículo anterior, se permiten sólo acciones mínimas de mantenimiento que garanticen su habitabilidad o utilización; cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, son trasladadas a otras zonas previstas según el uso de que se trate, previa consulta y aprobación de la Entidad competente.

Elementos arquitectónicos

Artículo 286. Se establece para las nuevas construcciones un diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, teniendo en cuenta:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladoras espontáneas 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.

Artículo 285. Es preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, corredores y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 286. Las edificaciones nuevas proveen a cada espacio habitable de una o más ventanas con una superficie mínima de 1,50 m^2 por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 287. Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tiene en cuenta que:

a) Las edificaciones nuevas proveen cada espacio habitable de una o más ventanas, con una superficie mínima del 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
b) No se utiliza vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y asoleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.

c) No se utilizan superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y de fondo.

Artículo 288. Se utilizan las terrazas y azoteas jardín en áreas que no existan jardines y patios, lo que se tiene en cuenta en el diseño estructural del edificio, sin violar los derechos de vecinos colindantes.

3.5 Sección quinta. Protección y preservación patrimonial

Artículo 289. En la zona de alto valor patrimonial e histórico-cultural (área protegida de valor IV), las acciones constructivas están sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ellas, encaminadas al rescate y restauración de los inmuebles, sitios y demás valores histórico-culturales del territorio (Anexo No.10).

Artículo 290. Toda acción constructiva en las zonas y edificaciones con grado de protección I responden a un proyecto detallado elaborado y aprobado por la Entidad competente

- ✓ Museo (Casa donde vivió el capitán del ejército libertador Antonio Espinosa Martínez desde 1906-1942).
- ✓ Sociedad de los blancos, actualmente palacio de pionero 28 de enero.
- ✓ Sociedad de los negros, actualmente casa de la cultura Olga Alonso González.
- ✓ Vivienda de Felipe Elías Tumas.
- ✓ Zona del monumento nacional Braulio Coroneaux.

Artículo 291. Las regulaciones de protección y preservación se supeditan a las emitidas en cada declaratoria, según la Resolución No.154 emitida por el Ministerio de Cultura:

a) Toda edificación clasificada con Grado de Protección I, desarrolla funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, donde se facilite el acceso y su disfrute por parte de la población.
b) Se conservan integralmente las edificaciones clasificadas con Grado de Protección I, realizando intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos.
c) Las edificaciones con Grado de Protección II se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.
d) En las edificaciones con Grado de Protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas, conservando sus valores de composición y volumetría, las que son sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten, así como de mantenimiento y conservación; estas obras quedan sujetas a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda.

e) Es incompatible y sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones con Grado de Protección I y II; tales usos se admiten sólo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
f) La funciones administrativas, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con Grados de Protección I y II, permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera

Artículo 292. En los Monumentos Nacionales y Locales, para efectuar cualquier acción constructiva, antes de concederse la licencia o permiso por la Entidad competente, se aprueba por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según la categoría del bien (Anexo No.13).

Artículo 293. No se construyen industrias, comercios, oficinas y servicios en los Monumentos Nacionales y Locales que tiendan al detrimento de éstos o cambien la imagen arquitectónica, urbanística, histórica o cultural de los mismos.

Artículo 294. Toda persona natural o jurídica que por cualquier motivo maltrate, dañe o destruya un Monumento Nacional o Local, al momento de efectuar en él una acción constructiva, autorizada o no, tiene la obligación de restaurarlo a su costo en la forma original del mismo, con independencia de la responsabilidad penal administrativa que ese acto entrañe de acuerdo a la legislación vigente al efecto.

Artículo 296. La conservación y mantenimiento de las edificaciones circundantes, los usos, funciones y las restricciones pertinentes a las remodelaciones, ampliaciones y nuevas construcciones, así como toda intervención urbanística, arquitectónica o constructiva en el Centro Histórico, cuenta con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos, antes de la aprobación definitiva por la Entidad competente.

Artículo 297. Se cumplen para los inmuebles y zonas clasificados con valor patrimonial las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se enuncian en este documento.

Artículo 298. Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor se hacen de forma integral, unificando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas, lo que se realiza por iniciativa y planificación del estado.

CAPITULO IV. REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS.

Para este capítulo se regulan de forma específica las 10 zonas de regulación en que se divide la ciudad de Guisa.

4.1. Zona Residencial Intermedia.

Derrotero: limita por el norte con las calles Tamara Bunquer, 26 de Julio y José Montejo Urquiza, por el este con

las calles General Antonio Maceo Grajales, General Víctor Ramos Hernández, Paquito González Cueto, 1ra, Nguyen Van Troi y pasaje 8, por el sur con las calles La Estrella, General Luis Milanés y Edor de los Reyes y por el oeste con las calles Capitán Antonio Espinosa, General Víctor Ramos Hernández y Benjamín Ramírez.

Caracterización

Se localiza al centro y sur del núcleo urbano, predomina las manzanas cerradas, semicompactas, de formas ortogonales y rectangulares, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX. Las vías son de promedio entre 5,00 m y 7,00 m, con y sin aceras en buen estado técnico constructivo, se encuentra asfaltada. Existe la medianería en algunas viviendas del reparto, aunque predomina la vivienda aislada de uno y dos niveles, la tipología constructiva predominante es la I (cubierta de losa de hormigón, paredes de mampostería y piso de mosaico) y la II (cubierta de tejas metálicas y fibrocemento, paredes de mampostería y piso de mosaico) en buen estado técnico constructivo, es donde se concentran la mayoría de los servicios básicos y de centro de ciudad. Se abastecen de agua a través del acueducto. La solución de residuales es a través de letrinas sanitarias y fosas Mouras, están servidas por el Sistema Electroenergético Nacional, Telefónico y presenta buenas condiciones ambientales. (Ver plano 4. capítulo VII)

Uso del Suelo

Artículo 299. El uso de suelo predominante será residencial,con instalaciones de servicios y algunas instalaciones administrativas y espacios públicos.

Estructura Urbana.

Artículo 300. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 50 % y un 80 %.

Artículo 301. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 50 % y un 240 %.

Morfología urbana.

Artículo 302. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas cerradas y semicerradas, respondiendo a parcelas de dimensiones variables.

Artículo 303. La tipología arquitectónica preferente para esta zona es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales, pareadas o en tiras, la civil pública.

Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica y constructiva.

Artículo 305. La intervención urbanística preferente para esta zona es la rehabilitación.

Artículo 306. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 307. Se permiten las siguientes acciones constructivas: ampliación, unificación, división, reposición y demolición de las edificaciones.

Artículo 308. Las tipologías constructivas permisibles para esta zona son la I y la II.

Artículo 309. Se permite el cercado perimetral en las viviendas de dos niveles construida por la vía estatal siempre y cuando cumpla con las Regulaciones Generales establecidas, y con respecto al patio se permite la ampliación en el fondo, de mutuo acuerdo, teniendo en cuenta que el de la planta baja no puede utilizar la azotea, el del primer nivel usa el patio y el del segundo nivel utiliza la azotea y tiene derecho a ubicar toda la infraestructura técnica para dar servicio al segundo nivel.

4.2 Zona Residencial Periférica.

Integrada por los repartos: BraulioCoroneaux, Batalla de Guisa, José Martí, Ernesto Guevara, Frank País García, Nuevo Guisa, Luis Ramírez López, Ulises Góngora Valera, Valle Grande, parte de los repartos: Mariana Grajales, Santa Rosa, Guillermo González, Los Pajales, José Maceo Osorio, La Estrella, 30 de Noviembre y Camilo Cienfuegos.

Derrotero: Limita al norte de la zona residencial intermedia con las calles Tamara Bunquer, 26 de Julio, José Montejo, Antonio Maceo y Víctor Ramos hasta llegar al límite del núcleo urbano y las zonas Residencial Precaria 1, 2 y 3, por el este de la zona residencial intermedia con las calles General Antonio Maceo Grajales, General Víctor Ramos Hernández, Paquito González Cueto, 1ra, Nguyen Van Troi y pasaje 8, hasta llegar al límite del núcleo urbano y a la zona aledaña a la villa Mirador, por el sur de la zona residencial intermedia con las calles La Estrella, General Luis Milanés y Edor de los Reyes hasta llegar al límite del núcleo urbano y a la zona Residencial Periférica 8, y por el oeste con las calles Capitán Antonio Espinosa, General Víctor Ramos Hernández y Benjamín Ramírez hasta el límite del núcleo urbano y a la zona Residencial Precaria número 9.

Caracterización

Integrada por viviendas individuales de una y dos plantas, existencia de jardín al frente, pasillos laterales, predominando la tipología constructiva I ((cubierta de Hormigón Armado, paredes de mampostería y piso de mosaico) y la II (cubierta ligera de tejas metálicas, fibrocemento, paredes de mampostería y piso de mosaico), en buen y regular estado técnico constructivo, la sección vial se encuentra bien definida, con y sin aceras con un ancho promedio de 5,00 m de calzada, en regular estado técnico constructivo , el drenaje pluvial es bueno, se encuentra servida por el Sistema Electroenergético Nacional, acueducto y telefónico, la solución de residuales es a través de fosas moura y letrinas sanitaria. Cuenta con algunos servicios básicos como consultorios médicos de la familia, escuelas, bodegas, carnicerías, mercaditos agropecuarios, etc. Presenta problemas de contaminación medioambiental en las viviendas aledañas a la planta de Beneficio del Café ubicadas en el reparto Mariana Grajales y las viviendas ubicadas colindantes con el punto de venta de materiales de la construcción.

Uso del suelo

Artículo 389. El uso de suelo predominante será residencial, con la inserción de servicios básicos y espacios públicos.

Estructura Urbana.

Artículo 390. En esta zona el coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela estará comprendido entre un 35 % y un 70 %.

Artículo 391. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 35 % y un 210 %.

Morfología Urbana.

Artículo 392. Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente tipología urbanísticas 3 (Manzanas cerradas) y 4 (manzanas semicerradas), respondiendo a parcelas de dimensiones variables.

Artículo 393. La tipología arquitectónica preferente para esta zona es la **doméstica**, con edificaciones comunes o individuales, pareadas o en tiras, **la civil pública y religiosa.**

Artículo 394. Se permite el cercado perimetral en las viviendas de dos niveles construida por la vía estatal siempre y cuando cumpla con las Regulaciones Generales establecidas.

Artículo 395. La ampliación en los laterales y fondo de las viviendas biplantas estatales, está condicionada a:

a) No constituir un edificio multifamiliar.
b) Se realice a solicitud por mutuo acuerdo (ante notario) de los ocupantes de la edificación o previa autorización del resto de los ocupantes de la edificación, en función del uso.
c) Su construcción no implique daños estructurales y violación de las condiciones de ventilación, iluminación y privacidad de los locales primarios del proyecto inicial.
d) No se modifique la línea de fachada actual.
e) Se cumpla con la distancia mínima entre edificios prevista en la norma de emplazamiento de viviendas que es la mitad de la altura.
f) El diseño de estos locales se integre a las características de la edificación en cuanto a materiales empleados, puntal, carpintería, tipo de cubierta y terminación.
g) La ampliación no constituya una nueva vivienda.
h) No afecte la faja de protección de las redes técnicas existentes (acueducto, alcantarillado y electricidad) pues constituyen redes de uso común.

Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica y constructiva.

Artículo 396. La intervención urbanística preferente para esta zona es la rehabilitación.

Artículo 397. Las intervenciones arquitectónicas preferentes para las edificaciones de esta zona son la conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 397. Las acciones constructivas preferentes son: ampliación, unificación, división, reposición y demolición.

Artículo 398. Las tipologías constructivas permisibles para esta zona son la I, la II y la III (excepto en los ejes viales principales).

4. 3 Zona Residencial Precaria.

Esta zona se encuentra dispersa por toda la ciudad por lo que el derrotero se realiza por cada una de las nueve subzona de manera independiente.

Integrada por las siguientes zonas:

1. Subzona integrada por las manzanas 0403, 0404, 0405, 0406, 0404, 0359, 0360, 0361 del reparto Guillermo González.

Derrotero:Se localiza al norte del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Dos, limita por el norte con el límite del núcleo urbano, por el este con las calles General Calixto García, Emilio Hernández Cruz y Batalla de Guisa, por el sur con la calle Mario Muñoz Monroe, por el oeste con el límite del núcleo urbano por el fondo de las parcelas de las viviendas que dan su frente a la calle Hugo Camejo Valdés.

2. Subzona integrada por las manzanas 0007, 0177, 0330, 0348, 0349,0362 y 0363 del reparto Guillermo González.

Derrotero:Se localiza al norte del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte, este y sur con el límite del núcleo urbano y por el oeste con la calle 4ta y río Cupeynicú.

3. Subzona integrada por las manzanas 0053, 0057, 0058, 0059 del reparto Los Pajales.

Derrotero:Se localiza al noreste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte y este con el límite del núcleo urbano, por el sur por el fondo de las parcelas de las viviendas que dan su frente a la calle Francisco Tamayo y Fe del Valle y por el oeste con el límite del núcleo urbano.

4. Subzona integrada por la manzana 0064 del reparto Los Pajales.

Derrotero:Se localiza al noreste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte y este con el río Cupeynicú, por el sur con la calle progreso y por el oeste por el fondo de las parcelas que dan su frente a la con la calle J.

5. Subzona a integrada por las manzanas 0069, 0305, 0353, 0368, 0390, 0392 y 0393 del reparto Los Pajales.

Derrotero:Se localiza al noreste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte con la calle Progreso, por el este con el límite del núcleo urbano, por el sur con las calles Victoria, río Cupeynicú, calle Unión y C.

6. Subzona integrada por las manzanas 0269 y 0279 final del reparto 30 de Noviembre.

Derrotero:Se localiza al sureste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte, este y sur con el límite del núcleo urbano y por el oeste con la calle I.

7. Subzona integrada por la manzanas 0119 parte norte y este, parte derecha entrando manzana 0290 del reparto Nuevo Guisa.

Derrotero:Se localiza al suroeste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Dos, limita por el norte con la calle Víctor Ramos Hernández, por el este con la tapia del cementerio Viejo, por el sur con la calle José Martí, por el oeste con el fondo de las parcelas de las viviendas que dan su frente a la calle Batalla del Uvero.

8. Subzona integrada por las manzanas 0376, y parte norte de la 0259,0260 del reparto Mariana Grajales.

Derrotero:Se localiza al suroeste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Dos, limita por el norte con el límite del núcleo urbano, por el este con la calle Luis Céspedes Taset, por el sur por el fondo de parcelas de viviendas que dan su frente a la calle José Martí y Ángela García y por el oeste con el límite del núcleo urbano.

9. Subzona integrada por las manzanas 0336 y 0338 del reparto Santa Rosa.

Derrotero:Se localiza al noroeste del núcleo urbano, perteneciente al consejo popular Urbano Uno, limita por el norte y este con el límite del núcleo urbano, y calles Gerardo Zamora y Pedro Sánchez, y por el sur y oeste con el límite del núcleo urbano.

Caracterización

Integrada por viviendas individuales de una planta, presencia y ausencia de jardín al frente, en algunas pasillos laterales, predominando la tipología constructiva III y IV (cubierta de tejas metálicas, fibrocemento, paredes de mampostería , tabla de palma y madera aserrada y piso de cemento pulido y tierra), en regular y mal estado técnico constructivo, sin una línea de fachada bien definida, la red vial en algunos lugares surge de manera espontánea, por lo que no se encuentra bien definida, las callejuelas sin aceras con un ancho promedio variable de 1,00 m a 3,00 m de ancho, en regular y mal estado técnico constructivo, el drenaje pluvial es deficiente, así como el saneamiento, es servida por el Sistema Electroenergético Nacional y acueducto , la solución de residuales es a través de letrinas y pozos negros, presenta déficit en la comunicación y no cuenta con servicios primarios.

Uso de suelo

Artículo 399. Se cumple lo establecido en las regulaciones urbanísticas generales, de acuerdo a lo establecido en el PGOU.

Estructura Urbana.

Artículo 400. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 30 % y un70 %.

Artículo 401. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 30 % y un 210 %.

Morfología.

Artículo 402. Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente tipología urbanísticas 5 Urbanizaciones espontánea parcialmente urbanizadarespondiendo a parcelas de dimensiones variables.

Artículo 403. La tipología arquitectónica de acuerdo con el uso en que se destina el inmueble: doméstica común o individual.

Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica y constructiva.

Artículo 404. Las intervenciones urbanísticas preferentes para esta zona son la renovación y para el foco precariomanzana la erradicación.

Artículo 405. Se permiten las siguientes acciones constructivas: ampliación, unificación, división, reposición y demolición de edificaciones.

Artículo 406. Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas: conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación de edificaciones.

Artículo 407. Las tipologías constructivas permisibles para esta zona son la I, la II y la III.

4. 4 Zona de Producción

Derrotero: Limita por el norte con la calle Víctor Ramos Hernández, por el este con la calle Enrique Moreno, por el sur con la calle José Martí y Ulises Góngora, por el oeste por el lindero de viviendas existentes y lindero de la planta beneficiadora de café.

Caracterización

Se localiza al suroeste de la ciudad de Guisa, en los reparto Ulises Góngora Valera, y Frank País García tiene carácter mixto integrada por los talleres de la empresa de Tabaco y de la unidad presupuestada de Servicios Comunales, almacén de acueducto el almacén para el depósito de yagua y la planta de beneficio del Café (constituyendo una fuente contaminante a la cuenca del Cauto de origen agropecuario) y la presencia de una zona residencial, las instalaciones se encuentran en regular estado técnico constructivo, de tipología constructiva II (cubierta de tejas de fibrocemento, paredes de mampostería y piso de losa de granito y cemento), no cuenta con servicio de Acueducto, se abastece de agua a través de carros pipas y pozo, se encuentra servida por el Sistema Electroenergético Nacional, telefónico, carece de alcantarillado, su acceso principal es a través de la calle José Martí Pérez la que se encuentra en regular estado técnico constructivo.

Uso de suelo

Artículo 406. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual industrial, donde se reubicarán los almacenes de la empresa de construcción y fondo mercantil para esta zona.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 407. No se permite el almacenaje en áreas exteriores de las instalaciones de elementos de desechos, escombros, basura, maquinaria inservible, que atente contra el Ornato Público.

Artículo 408. No se admite la construcción de nuevas viviendas en las zonas industriales**.**

Artículo 409. Solo se permite ubicar en estas áreas industrias ecológicas, al encontrarse las mismas rodeadas de viviendas.

Artículo 410. Se autoriza las obras de intervenciones a escala arquitectónica de conservación de las instalaciones productivas y complementarias existentes, pero las obras de remodelación, reconstrucción, las soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento territorial, así como las de ampliación y la ubicación de nuevas instalaciones en las zonas de producción, tendrán que ser aprobada por la Dirección Provincial y Municipal de Planificación Física.

4.5. La zona de Grandes Instalaciones

4.5.1 La zona de Grandes Instalaciones de Educación.

Campamento de pioneros exploradores Batalla de Guisa

Derrotero: Limita por el norte con la zanja a cielo abierto de drenaje pluvial, por el este con linderos de finca de Luis Batarrachea, por el sur con el fondo de las parcelas de viviendas que dan su frente a la calle José Montejo y por linderos del servicentro La Rueda y por el oeste con la calle General Calixto García.

Caracterización

se localiza al norte de la ciudad, en una zona residencial, en el reparto José Maceo, se accede al mismo a través de la calle General Calixto García Iñiguez, la que se encuentra en buen estado técnico constructivo, las instalaciones son de tipología constructiva II (cubierta de tejas metálicas, paredes de mampostería y piso de mosaico), en buen estado técnico constructivo, se encuentran servida por el Sistema Electroenergético Nacional, telefónico, acueducto, no cuenta con alcantarillado, la solución de residuales es a través de fosa moura. Se caracteriza por ser un área de topografía accidentada, el mayor por ciento de la misma es forestal.

IPU Guillermo González y ESBU 30 de noviembre

Derrotero: limita por el norte con la calle General Víctor Ramos Hernández, por el este con la calle Eliodino Herrera, por el sur con la calle Florentín Bárzaga y por el oeste con el talud que sirve de lindero con el comedor del Poder Popular.

Caracterización

IPU Guillermo González, se localiza al noreste de la ciudad en el reparto Los Pajales, en una zona residencial, instalación de tipología constructiva I (cubierta de losa de hormigón, paredes de mampostería y piso de mosaico), se accede ella a través de la calle pavimentada General Víctor Ramos Hernández, la que se encuentra en buen estado técnico constructivo, y la **ESBU 30 de noviembre,** instalación de tipología constructiva II(cubierta de tejas de fibrocemento y metálica, paredes de mampostería y piso de mosaico y cemento), en buen estado técnico constructivo, se accede a ella a través de la calle de tierra Francisco Tamayo León, la que se encuentra en regular estado técnico constructivo. Se encuentran servidas por el Sistema Electroenergético Nacional, telefónico, acueducto, no cuenta con alcantarillado, la solución de residual es independiente tanque séptico y fosa moura.(Ver plano 8 capítulo VII).

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 412. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual. (Instalaciones educacionales).

Artículo 413. No se permite la construcción de instalaciones incompatible con la actividad que se desarrolla.

Artículo 414. Se permiten acciones constructivas de ampliación, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, conservación y obras nuevas.

4.5.2 Zona de la Villa Mirador

Derrotero: Limita por el norte con linderos de la finca forestal, por el este con la calle 1ra , por el sur con terreno de la Empresa Forestal Integral y por el oeste con el campo de tiro del INDER y por el fondo de la parcela de las viviendas que dan su frente a la calle Nguyen Van Troi.

Caracterización

Se localiza al sureste de la ciudad, en una elevación cuya pendiente sobrepasa el 12%, destinada al descanso y recreación, sus instalaciones se encuentran en regular estado técnico constructivo. Se accede a la misma a través de la calle 1ra la cual se encuentra en buen estado técnico constructivo, se encuentra servida por el acueducto, Sistema Electroenergético Nacional y telefónico, los residuales son evacuados en fosa moura. Las condiciones ambientales son buenas (punto más alto del núcleo), por lo que no existe contaminación y presenta buenas visuales.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 415. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual. (Recreación y descanso).

Artículo 416. No se permite cualquier alteración, modificación o las acciones de tala, poda y moteo sin la aprobación de las entidades competentes.

Artículo 417. Se permite la reforestación en la zona utilizando especies protectoras y formadoras de suelo.

Artículo 418. Se permite la actividad agropecuaria dentro de la zona.

Artículo 419. No se permitirá la utilización de vías internas dentro del área para el tránsito de vehículos.

4.5.3 Zona de Grandes Instalaciones de Transporte.

Base y taller de ómnibus

Derrotero: Por el norte con la calle 19 de noviembre, por el este con la calle General Calixto García Iñiguez, por el sur con linderos de cerca de la Policía Nacional Revolucionaria y por el oeste con la calle Batalla de Guisa.(Ver plano7capítulo VII).

Caracterización

Se localiza al norte noroeste de la ciudad, en el reparto Braulio Coroneaux sus instalaciones se encuentran en regular estado técnico constructivo, se accede a la misma a través de la calle General Calixto García Iñiguez, la misma se encuentra en buen estado técnico constructivo, se encuentra servida por el Sistema Electroenergético Nacional, acueducto y telefónico, los residuales son evacuados en fosa moura. Está considerado como una fuente contaminante de origen químico debido a que en el proceso de fregado y engrase los residuales se vierten a la zanja de drenaje existente, la cual vierte al rio Cupeynicú.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 421. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual con la inserción de la terminal de ómnibus.

Artículo 422. No se permite el vertimiento de residuales o compuestos químicos a los arroyos y cañadas, o su infiltración en el suelo sin previo tratamiento.

Artículo 423. Se autoriza las intervenciones a escala arquitectónica de conservación de las instalaciones existentes, pero las obras de remodelación, reconstrucción, así como intervenciones constructivas de ampliación y la ubicación de nuevas instalaciones en estas zonas, tendrán que ser aprobada por la Dirección Provincial y Municipal de Planificación Física.

4.5.4 Zona de Grandes Instalaciones de Comunales.

Cementerio

Derrotero: limita por el norte con terreno de usufructuarios, por el este con el lateral de parcelas de viviendas existentes, por el sur con la calle General Víctor Ramos Hernández y por el oeste con lindero de cerca del taller de transporte de la Empresa Municipal Agropecuaria.

Caracterización

se encuentra ubicado al este noreste de la ciudad, en el reparto Los Pajales, se accede a él a través de la calle General Víctor Ramos Hernández, la misma se encuentra asfaltada en buen estado técnico constructivo, insertado en una zona residencial, violando el radio de protección sanitaria establecido (300.00 m), la misma se encuentra servida por el Sistema Electroenergético Nacional, telefónico y el acueducto.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 425. El Plan General de Ordenamiento Urbano prevé mantener el uso actual.

Artículo 426. Se respetarán las siguientes regulaciones:

- ✓ No se permite la ampliación del cementerio fuera de los límites actuales.
- ✓ No se permite la construcción de todo tipo de instalación dentro del radio sanitario del cementerio.

4.6 Zona de espacios públicos.

4.6.1 Plaza Batalla de Guisa

Se localiza al norte del núcleo urbano, en el reparto Guillermo González.

Derrotero: Limita por el norte con la calle 29 de Noviembre, por el este con la calle General Calixto García, por el sur con la calle 19 de noviembre y por el oeste con la calle Batalla de Guisa.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 427. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual.

Artículo 428. Solo se permitirá la reconstrucción de las instalaciones aledañas, así como el completamiento de las áreas verdes

Artículo 429. En esta zona se admiten las intervenciones de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, y ampliación de las edificaciones existentes. Estos trabajos se realizarán bajo los requisitos y procedimientos establecidos entre ellos, la Licencia de Construcción otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física

4.6.2Campo deportivo: 30 de noviembre

Derrotero: Limita por el norte con la calle Lidia Doce, por el este con la calle A, por el sur con terreno de usufructuario y vivienda existente, por el oeste con la calle General Luis Milanés

Caracterización

Se localiza al sur sureste del núcleo urbano, en el reparto 30 de noviembre, integrado por las siguientes instalaciones deportivas: una cancha de balonmano, una de baloncesto, una de voleibol y el estadio, las misms se encuentran en regular estado técnico constructivo, se accede a ella a través de la calle General Calixto García Iñiguez. La misma se encuentra asfaltada en buen estado técnico constructivo, se encuentra servido por el sistema Electroenergético Nacional, telefónico, acueducto.

Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 430. El **Plan General de Ordenamiento Urbano** prevé mantener el uso actual. (Instalaciones deportivas).

Artículo 431. En esta zona existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares, así como la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de vivienda por esfuerzo propio de la población.

Artículo 432. Solo se permitirá la construcción de instalaciones deportivas

Artículo 433. Se admiten las intervenciones de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, y ampliación de las edificaciones existentes. Estos trabajos se realizarán bajo los requisitos y procedimientos establecidos entre ellos, la Licencia de Construcción otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

4.6.3 Parque infantil José Martí. (Área de feria)

Derrotero: Limita por el norte con la calle Francisco Maceo Osorio, por el este con la calle Martín Argote, por el sur con la calle General Víctor Ramos Hernández y por el oeste con el límite de propiedad de las viviendas existentes que dan su frente a la calle Nguyen Van Troi .(Ver plano9 capítulo VI).

Caracterización

Se localiza al noreste de la ciudad en la calle General Víctor Ramos Hernández, la misma se encuentra asfaltada en buen estado técnico constructivo, el área se encuentra ocupada por varios objeto de obra: (carpa, caseta de la Sociedad de Educación Patriótico Militar para efectuar tiro, guarapera, un mini parque de recreación infantil, un área libre ocupada por pasto natural, y un área para el rodeo), la zona se encuentra servida por acueducto, sistema Electroenergético Nacional y telefónico.

Derrotero: Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 435. Esta manzana esta preservada para la construcción del parque infantil.

Artículo 436. Solo se permitirá las intervenciones de conservación, mantenimiento de los objetos de obras existentes, así como el completamiento de las áreas verdes.

Artículo 437. En parterres y jardines públicos no se siembra el henequén, por el grado de peligrosidad de la especie.

4.7 Zona de alto valor II. Monumento Braulio Coroneaux

Derrotero: Limita por el norte con finca particular propiedad de Armando Martínez, por el este con linderos de terrenos de usufructuarios, por el sur con la calle Braulio Coroneaux y por el oeste con la calle Gerardo Zamora y la finca

sucesión Arévalo. (Ver plano 9capítulo VII).Se accede a él a través de la calle Gerardo Zamora final, la misma se encuentra asfaltada en buen estado técnico constructivo, las condiciones ambientales en la zona son buenas, existe abundante vegetación.

Regulaciones urbanísticas.

Artículo 438. Solo se permitirá las intervenciones de conservación, mantenimiento de los objetos de obras existentes, así como de las áreas verdes

Artículo 439. Predomina la tipología urbanística 1 grandes Manzanas abiertas y la tipología arquitectónica con un uso civil público.(actividades políticas)

4.8 Zona de alto valor IV. Área protegida

Derrotero. Limita por el norte con la calle Carlos Manuel de Céspedes Castillo, por el este se avanza por el fondo de las parcelas de las viviendas que dan su frente a la calle general Calixto García Iñiguez hasta llegar a la plaza Calixto García, se avanza por el fondo de la misma hasta llegar al museo (incluyendo el mismo) ubicado en la calle José Martí, se continua por el fondo del organillero que da su frente a la calle antes mencionada, se continua por el fondo de la tienda TRASVAL, Dirección Municipal de Cultura y por el fondo de las viviendas que dan su frente a la calle General Calixto García Iñiguez en la manzana 0140 hasta llegar al combinado del INDER, por el sur con la calle Florentín Bárzaga, por el oeste por el fondo de las viviendas, Dirección Municipal de Salud, y la tienda TRD, que dan su frente a la calle General Calixto García Iñiguez en la manzana 138, se continúa por el fondo de la parcela de la iglesia católica de Guisa, casa de la Cultura, cafetería Sierra Maestra y tienda Divina Fantasía que dan su frente a la calle José Martí, se continua por el fondo de las parcelas de las instalaciones que dan su frente a la calle general Luis Milanés: oficina de Correos de Cuba, restaurante 1765, dirección del gobierno, tienda de productos industriales La Principal, con vivienda existente y oficina de la universidad del INDER, se continua por el fondo de las instalaciones y viviendas e instalaciones(farmacia piloto, instalación perteneciente a Palmares, unidad gastronómica Las Novedades, terminal de ómnibus) que dan su frente a la calle General Víctor Ramos Hernández ,se continua por el fondo de las viviendas e instalaciones existentes que dan su frente a la calle General Calixto García Iñiguez que dan su frente a la calle antes mencionada: tribunal Municipal, viviendas existentes, Dirección Municipal de Educación y el palacio de pioneros. (Ver plano 10 capítulos VII).

Caracterización

El área protegida es polifuncional, donde se concentran las actividades comerciales, gastronómicas, culturales, educacionales y administrativasentre otras, presentan buena accesibilidad a todos los puntos del núcleo urbano. Las calles son pavimentadas, con acera y una sección de vía de 6.00 m y 7.00 m, encontrándose en buen estado técnico constructivo, insuficiencia de áreas verdes y mobiliario urbano, las viviendas e instalaciones son en su mayor porciento medianeras, uniplantas de tipología constructiva II con cubierta de tejas de asbesto cemento y metálica, paredes

de mampostería y piso de mosaico, existen instalaciones incompatibles con el centro.

Las redes hidrosanitarias son insuficientes, teniendo en cuenta el grado de deterioro y diámetro de la conductora no se abastece por acueducto, el servicio es a través de carros pipas o tracción animal, no existe alcantarillado, la evacuación de residuales es por medio de fosas mouras o pozos negros contaminando el manto freático, el sistema de drenaje pluvial se encuentra en regular estado técnico, por la falta de mantenimiento y limpieza a los registros.

Uso de suelo

Artículo 440. El uso del suelo es para instalaciones con funciones administrativas, comerciales, culturales, religiosas y residenciales.

Artículo 441. No se incorporan nuevas instalaciones ni se amplían las existentes que no son compatibles con la función del centro de ciudad, tales como almacenes y carpintería.

Estructura Urbana.

Artículo 441. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcelas está entre un 45 % y un85 %.

Artículo 442. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcelas está entre un 45 % y un 170 %.

Morfología.

Artículo 443. La tipología urbanística está integrada por manzanas cerradas.

Artículo 444. La tipología arquitectónica estará estrechamente ligada al uso donde se destaca la **doméstica, religiosa y civil público.**

Aspectos de intervención a escala urbana, arquitectónica y constructiva.

Artículo 445. No se permite la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de instalaciones no compatibles tales como terminal y almacenes.

Artículo 446. Se autoriza como acción constructiva la conservación y reparaciones menores en los locales que resultan incompatibles. siempre y cuando no impliquen cambios estructurales, para los cuales se propone cambio de uso (terminal y almacenes).

Artículo 447. Se admite como acción constructiva la conservación, reconstrucción, rehabilitación, división, ampliación, unificación, demolición, de
las edificaciones de forma condicionada a las características de las mismas y su grado de protección.

Artículo 448. La intervención urbanística preferente para esta zona es la reanimación.

Artículo 449. Para esta zona se tienen en cuenta las regulaciones emitidas en la “Sección Quinta. Protección y Preservación Patrimonial”.

Artículo 450. Para esta zona se establecen permisibles las tipologías constructivas I y II.

Artículo 451. Se emplean materiales de construcción duraderos, en función del grado de protección de la edificación, tales como bloques de hormigón o cerámica y

ladrillos en paredes y en cubierta hormigón armado, tejas criollas o francesas; en caso de planchas de asbesto cemento o tejas TEVI son enmascaradas con un pretil en su fachada principal.

Artículo 452. Las divisiones de viviendas se realizan en función del grado de protección de la edificación y de los requerimientos mínimos indispensables que establece la legislación vigente.

Artículo 453. Para la ubicación de elementos de mobiliario urbano tales como marquesinas, toldos, pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación y otros, se elabora y aprueba proyecto, según lo establece la legislación vigente.

4.9 Zona de Edificios Multifamiliares

Se ubican al noroeste de la ciudad uno en el reparto Guillermo González y elotro en el reparto Braulio Coroneaux.

Reparto Guillermo González

Derrotero: Por el norte limita con la calle F, por el este con la calle Ernesto Guevara de la Serna y el río cupaynicú, por el sur con la calle 3ra y por el oeste con la calle General Calixto García Iñiguez.

Caracterizacion

Se encuentran ubicados cuatro edificios multifamiliares gran panel (un edificio de cuatro niveles y tres de cinco niveles), con vías de tierras, carentes de mobiliario urbano y áreas de estar, se encuentra servido por la red de acueducto, alcantarillado, Sistema electroenergético nacional y telefónico.

Reparto Braulio Coroneaux.

Derrotero.

Por el norte limita con la calle 12, por el este con las calles 17 y 18, por el sur con la calle B y por el oeste con la calle Gerardo Zamora Álvarez.

Caracterización

Se encuentran ubicados varios edificios multifamiliares de dos a cuatro niveles, con calles pavimentadas con una sección vial de 5.00 a 7.00 m con y sin aceras. Cuenta con área de jardín, escaso mobiliario urbano (bancos). Se encuentra servido por la red de acueducto, alcantarillado, Sistema Electroenergético Nacional y Telefónico.

Uso de suelo

El uso del suelo para esta zona es el residencial de edificios altos, comercial,recreativo y servicios básicos, no se permitela localización de instalaciones incompatibles como industrias, almacenes y talleres.

Morfología Urbana.

Artículo 449. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas**abiertas y manzanas semicerradas**

Artículo 450. La tipología arquitectónica preferente para los inmuebles de esta zona es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales y edificios multifamiliares y la civil pública.

Artículo 451. La intervención urbanística preferente para esta zona es la reanimación para el reparto Guillermo González y completamiento o saturación para el reparto Braulio Coroneaux.

Artículo 452. Las intervenciones arquitectónicas preferentes son la conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 453. Las intervenciones constructivas permisibles son la ampliación, división,reposición y obra nueva

Artículo 454. Los edificios multifamiliares demás de tres plantas no se amplían ni modifican con respecto a su proyecto original.

Artículo 455. Solo se permite la tipologíaconstructiva I.

Artículo 456. Se prohíbe para los edificios multifamiliares la construcción o ampliaciónen la azotea de apartamentos, cuartos de desahogo, u otra intervención constructiva quepueda dañar y obstaculizar las redes técnicasexistentes y el acceso a las áreas comunes.

Artículo 457. La construcción de instalaciones ligeras para la crianza de palomas en la azotea de las edificaciones es permisible siempre que reúnan las condiciones estéticas e higiénicas requeridas.

Artículo 458. Para esta zona solo se admite elsistema constructivo convencional, prefabricado y semiprefabricado para la construcción de viviendas e instalaciones de serviciosy administrativas.

Artículo 459. El número de pisos admisible es de dos niveles y más, no se permiten construcciones de una planta en aras de aprovechar mejor el suelo y la infraestructura

Artículo 460. Los tanques de agua o combustibles, instrumentos de limpieza y otros no se colocan en aleros, por atentar contra el ornato público y la integralidad de la estructura

Artículo 461. No se abren puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura del edificio multifamiliar, ni se construye saliente a partir de los mismos.

Artículo 462. No se permite la aplicación de pintura en una o varias secciones independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 463. No se permite el cercado de las áreas de jardín y patios en los edificios multifamiliares.

Artículo 464. No se admiten la construcción de instalaciones adicionales en el área de edificios.

Artículo 465. No se permiten garajes ni parqueos individuales. Sólo se permitirán los parqueos colectivos respaldados por la propuesta de Planificación Física y la aprobación del Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 466. Los edificios multifamiliares se regirán por el Reglamento de la vivienda establecido para los mismos.

Artículo 467. La ampliación en los laterales y fondo de las viviendas biplantas estatales, está condicionada a:

a) No constituir un edificio multifamiliar.

b) Se realice a solicitud por mutuo acuerdo (ante notario) de los ocupantes de la edificación o previa autorización del resto de los ocupantes de la edificación, en función del uso.
c) Su construcción no implique daños estructurales y violación de las condiciones de ventilación, iluminación y privacidad de los locales primarios del proyecto inicial.
d) No se modifique la línea de fachada actual.
e) Se cumpla con la distancia mínima entre edificios prevista en la norma de emplazamiento de viviendas que es la mitad de la altura.
f) El diseño de estos locales se integre a las características de la edificación en cuanto a materiales empleados, puntal, carpintería, tipo de cubierta y terminación.
g) La ampliación no constituya una nueva vivienda.
h) No afecte la faja de protección de las redes técnicas existentes (acueducto, alcantarillado y electricidad) pues constituyen redes de uso común.

Artículo 451. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 20 % y un45 %.

Artículo 452. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 90 % y un 100 %.

4.10 Zona de Nuevo Desarrollo

Se ubica al este y oeste de la ciudad, está integrada por tres subzona : repartos: Los Pajales, Braulio Coroneaux y Luis Ramírez López.(Ver plano 13 capítulo VII).

Derroteros

Subzona 1: ubicada en el reparto Los Pajales

Derrotero: limita por el norte con la calle General Víctor Ramos Hernández, por el este y sur con el límite del núcleo urbano y por el oeste con la calle Arbelio Rodríguez.

Subzona 2: La zona ubicada en el reparto Braulio Coroneaux
Derrotero:limita por el norte con la calle general Jesús Rabí Sablón, por el este con la calle Luis Ángel Echavarría por el sur con la calle GerardoZamora y por el oeste con la cerca que delimita los terrenos del Establecimiento de Fondos Mercantiles y Establecimiento de la Construcción.
Subzona 3: La zona ubicada en el reparto Luis Ramírez López

Derrotero: limita por el norte con la calle C y 7ma, por el este con la calle 1ra, por el sur con la calle B y por el oestecon la calle 5ta.

Uso de suelo

Artículo 456. Se mantendrán el uso de suelo residencial, con la inserción de servicios básicos (escuela, bodega), espacios públicos y deporte.

Estructura Urbana.

Artículo 457. Se respetará la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre el diseño urbano tradicional, teniendo en cuenta los planes parciales y un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 458. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un95 %.

Artículo 459. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 240 %.

Morfología Urbana.

Artículo 460. Para estas áreas se establecen las siguientes condicionales:

a) Las edificaciones se ubican aprovechando al máximo la manzana, a fin de lograr que las construcciones sean paralelas a las vías y su fachada principal se sitúe frente a estas.
b) Frente a las vías no se colocan culatas o paredes ciegas, a menos que razones excepcionales así lo justifiquen.
c) Se proyecta y construye en base a las normas sismorresistentes, de acuerdo a la intensidad prevista para cada zona y al tipo de suelo.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 461. Las intervenciones en estas zonas están condicionadas a las determinaciones de los planes parciales elaborados así como el estudio de Propuesta y Ordenamiento para el Desarrollo del Hábitat en cuanto a la construcción de viviendas por la vía estatal Edificios Multifamiliares y por el esfuerzo propio, así como lo estipulado en el Capítulo III. Regulaciones urbanísticas generales.

Artículo 462. Las facilidades temporales aprobadas para una obra se demuelen una vez terminada, a no ser que hayan sido concebidas y diseñadas para otro fin.

Artículo 463. No se modifican o alteran los espacios libres exteriores, concebidos para el trazado de la infraestructura técnica o áreas previstas para la recreación y el esparcimiento de la comunidad.

Artículo 460. La tipología constructiva a emplear para las construcciones de edificios multifamiliares será la I (con cubierta de losa de hormigón armado, paredes de mampostería y piso de mosaico) y para la construcción por esfuerzo propio la tipología a emplear estará concebida entre la I (con cubierta de losa de hormigón armado, paredes de mampostería y piso de mosaico) y la II (con cubierta de tejas de fibrocemento, metálicas, criollas, francesas, paredes de mampostería y piso de mosaico), de utilizar la tipología constructiva II, se debe construir un pretil de enmascaramiento.

Artículo 461. Se permite el cercado perimetral en las viviendas de dos niveles construida por la vía estatal siempre y cuando cumpla con las regulaciones.

Artículo 462. La ampliación en los laterales y fondo de las viviendas biplantas estatales, está condicionada a:

a) No constituir un edificio multifamiliar.
b) Se realice a solicitud por mutuo acuerdo (ante notario) de los ocupantes de la edificación o previa autorización del resto de los ocupantes de la edificación, en función del uso.
c) Su construcción no implique daños estructurales y violación de las condiciones de ventilación, iluminación y privacidad de los locales primarios del proyecto inicial.
d) No se modifique la línea de fachada actual.
e) Se cumpla con la distancia mínima entre edificios prevista en la norma de emplazamiento de viviendas que es la mitad de la altura.

f) El diseño de estos locales se integre a las características de la edificación en cuanto a materiales empleados, puntal, carpintería, tipo de cubierta y terminación.
g) La ampliación no constituya una nueva vivienda.
h) No afecte la faja de protección de las redes técnicas existentes (acueducto, alcantarillado y electricidad) pues constituyen redes de uso común.

Artículo 449. Los edificios multifamiliares demás de tres plantas no se amplían ni modifican con respecto a su proyecto original.

BIBLIOGRAFÍA

- Plan General de Ordenamiento Urbano de Guisa. DMPF. Septiembre 2012.
- Instrucción metodológica Perfeccionamiento de las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo.IPF. Dirección de Urbanismo. Enero – marzo 2008.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Documento preliminar. IPF. Diciembre 1998.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. IPF. Diciembre 1999.
- Regulaciones Urbanísticas Gráficas de Guisa. DMPF Guisa. 2005
- Regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Bayamo. Diciembre 1991.
- Decreto Ley No. 170 Sistema de Medidas de la Defensa Civil.
- Decreto Ley No. 177 y Norma Cubana 96.00.09 de 1987. Redes Eléctricas.
- Decreto No. 272 Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Decreto Ley No. 423 Protección del Ornato Público.
- Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.
- Regulaciones Urbanísticas de Centro Habana. DPPF y DMPF Ciudad de La Habana.
- Menéndez-Cuesta González, Ibis María: Instrucción Metodológica. Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, marzo 2013

ANEXO IX GLOSARIO DE TÉRMINOS

A

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

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

Altura de un edificio: Es la distancia vertical medida en su fachada más elevada, desde el nivel de piso de la planta baja hasta el plano superior del techo o cubierta del último de los pisos comprendidos en su altura.

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 que posibilite tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuya a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica.

Asentamiento humano concentrado: Es toda agrupación de 15 o más viviendas habitadas o no de forma permanente, separadas entre sí por no más de 50 metros, con un nombre que la identifique, linderos determinados que la diferencien de otras, que puede tener o no dentro de su estructura instalaciones de servicio, producción, etcétera.

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

B

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

Barrera arquitectónica: Obstáculo físico que en edificios y en el medio urbano dificulta e impide la realización de forma independiente de actividades de índole social e individual.

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.

C

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.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano destina un área determinada del territorio.

Cambio de uso: Modificación de la función básica a que se destina un terreno o una edificación.
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.
Cercas urbanas: Elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen grandemente en la imagen de la ciudad.
Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que estas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procederes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.
Certificado de microlocalización: Documento oficial que culmina el estudio de localización de una inversión y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas 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.
Chaflán: Plano largo y estrecho que en lugar de esquina une dos paramentos o superficies planas que forman ángulos.
Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área máxima del suelo ocupada por la edificación y el área total de la parcela, manzana o zona habitada.
Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Es la relación entre el área construida total y el área total del terreno: lote o parcela, manzana o zona habitada. Estas relaciones son aplicables también a cualquier área edificada actual o futura.

D

División de vivienda: Se denomina a la acción constructiva de carácter técnico-legal dirigida a la segregación de una vivienda en dos o más viviendas en sentido horizontal o vertical, cuando las personas que la habitan no desean vivir juntas o por otras causas.

E

Edificaciones gemelas: Se dice ordinariamente de aquellas edificaciones, ubicadas una al lado de la otra, con igual estructura e imagen, que comparten elementos iguales de diversos órdenes, que apareados (en régimen de colindancia o medianería), cooperan a un mismo fin.
Equipamiento urbano: Instalaciones de servicios con diversas frecuencias de servicio, ya sean esporádicos, periódicos o diarios. Los es-

porádicos, en dependencia de sus funciones, satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo. Los de uso periódico incluyen reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros, barberías y peluquerías, servicios de salud, talleres de costura, oficinas de correos y agencias bancarias e instalaciones gastronómicas. Los de uso diario serán las instalaciones de servicios generalmente vinculadas a zonas residenciales o barrios e incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

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

F

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 esta.

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 fachada o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

G

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.

Guardavecinos: Un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen, además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores.

I

Infraestructura de servicios sociales: Es el conjunto de inmuebles encargados de prestar los servicios de salud, comercio y gastronomía, cultura, recreación, educación, deportes, albergues, justicia, comunicaciones, transporte, seguridad u otros, necesarios para la creación y funcionamiento de un asentamiento humano.

J

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

L

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.

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

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, ya corresponda a un espacio abierto (portal, cochera, etc.) o cerrado.

Logia: Galería techada y abierta, 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, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50 % de la fachada.

Luces: A los efectos legales, se le denomina luces a los rompimientos menores que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior.

M

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: Es el concepto de delimitación de propiedad por un eje virtual y central, trazado a través de un elemento común construido entre dos propiedades, cuya pertenencia y disfrute es común a ambas.

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 o municipal de Planificación Física, según sea el caso, para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Microparques: Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente un cuarto de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.

Mobiliario urbano: Son aquellos objetos y elementos de los espacios públicos de carácter utilitario, decorativo e informativo que forman parte del entorno urbano, tales como: luminarias, soportes, bancos, apeaderos, jardineras, cestos de basura, cabinas telefónicas, y otros de utilidad pública.

Modificación: Es aquella acción que altera el

estado actual de un inmueble construido.
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, etcétera.

N

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.

O

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

P

Pared medianera o medianería: La que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.
Parques infantiles: Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde una parcela hasta una manzana, en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.
Parques recreativos: Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.
Parques urbanos: Espacios abiertos, diseña-

dos a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etc.; así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario con aceras continuas perimetrales.

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 contraparterre).

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

Pasillo lateral 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, o entre las paredes de dos edificaciones, excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.

Pasillo de fondo: Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 1 m de ancho mínimo.

Pasillo lateral: Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación. Si la tipología es con portal será a partir de la segunda línea de fachada.

Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU): Es el instrumento de gobierno que plasma los objetivos de la política territorial y concilia las políticas sectoriales y los programas inversionistas para obtener la máxima integralidad en el proceso de transformación del territorio. Definen el destino y la intensidad del uso del suelo, el trazado de las infraestructuras, la estructura y morfología del territorio y los asentamientos humanos, las regulaciones territoriales y urbanas y un programa de acciones y medidas para su implementación.

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Urbanístico: Desarrollan y precisan las

determinaciones de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbanístico (PGOTU) en parte de su territorio, cuando se requiera para facilitar la gestión del proceso inversionista y el control de su ejecución. Son obligatorios para el desarrollo de las áreas urbanizables.

Plazas: Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental, arbolado en “ponches” y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones, al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, mercados abiertos, etcétera.

Primera línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienzan estos elementos.

Puntal o altura de piso: Es la distancia vertical, medida desde el nivel de un piso y el nivel o cara inferior del entrepiso o cubierta del inmueble.

R

Recursos hídricos: Comprenden tanto las aguas terrestres superficiales como las subterráneas.

Redes técnicas: Es el conjunto de soluciones ingenieras destinadas a la instalación de redes eléctricas, comunicaciones, gas, agua, residuales líquidos y otras, que pueden ser soterradas, superficiales o aéreas.

Retranqueo: El retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

S

Segunda línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el segundo eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienza el cuerpo cerrado de la edificación (habitaciones).

Servidumbre: Derecho en predio ajeno que limita el dominio en este y que está constituido en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario, o de quien no es dueño de la gravada.

Servidumbre de medianería: Mediante esta se otorga el derecho a los propietarios bajo el régimen de medianería a servirse de esta

de manera proporcional, compartiendo por igual derechos y deberes. Puede estar referida a la utilización de muros, pasillos, patios, patinejos, zanjas, entre otras.

Servidumbre de paso: Mediante esta se garantiza el acceso a inmuebles vecinos que por problemas de localización o producto de desgloses solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

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

Servidumbre sanitaria: Mediante esta se garantiza la conexión a las redes de abasto de agua y evacuación de residuales de inmuebles vecinos que por problemas de localización o producto de desgloses solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

Solar yermo: Es toda porción de terreno no edificado, inhabitado, situado en un sector urbanizado, correspondiente a un reparto aprobado, cuyo tamaño no exceda de 800 m 2 .

T

Terrazas: Espacios descubiertos o cubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no 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, etcétera.

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

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 estos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

U

Unificación de viviendas: Acción constructiva de carácter técnico-legal que tiene como objetivo la comunicación de viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en que las personas que las habitan desean convivir juntas.

Urbanismo: Es la disciplina que estudia el pla-

neamiento y el diseño físico-espacial de los asentamientos urbanos, en correspondencia con los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales que están asociados a los fenómenos de urbanización y a la propia estructuración, funcionamiento e imagen de los asentamientos.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida para el desarrollo de las edificaciones, que comprende la red vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otras.

Uso del suelo: Utilización específica que define el destino general del suelo. Puede ser agrícola, con diferentes cultivos; el urbano, en usos residencial, industrial, comercial y otros. Los usos preferentes estarán en correspondencia con la función predominante y responden al carácter central y mixto de la ciudad desde el punto de vista funcional, denominándose:

a) Permisibles: son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica de la ciudad, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

b) Restringidos: indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

c) Prohibidos: son aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado, como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Usos temporales del suelo: son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas de los planes para la ciudad. Generalmente se relacionan con las funciones restringidas.

V

Vistas: A los efectos legales, toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique.

Vista oblicua: Cuando los rompimientos se practican en la pared que forma un ángulo con dicha línea divisoria.

Vista recta: Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes.

Z

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un sitio urbano o áreas inmediatas que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto.

CAPÍTULO VII. GLOSARIO DE TÉRMINO.

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 están 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.

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.

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

a) P**rohibido:** 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 específicas 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.

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 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 instalacionesgastronómicas.

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.

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.

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.

Organopónicos: 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 semidescubierto 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 dejardines, 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 semidescubierto, 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, más allá del crecimiento de la población y su inevitableocupación 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 pública(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 arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

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.

BIBLIOGRAFÍA

- Plan General de Ordenamiento Urbano de Guisa. DMPF. Septiembre 2012.
- Instrucción metodológica Perfeccionamiento de las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo.IPF. Dirección de Urbanismo. Enero – marzo 2008.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Documento preliminar. IPF. Diciembre 1998.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. IPF. Diciembre 1999.
- Regulaciones Urbanísticas Gráficas de Guisa. DMPF Guisa. 2005

- Regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Bayamo. Diciembre 1991.
- Decreto No. 272 Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Decreto Ley No. 423 Protección del Ornato Público.
- Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.
- Ley No. 1287 Ley Eléctrica.