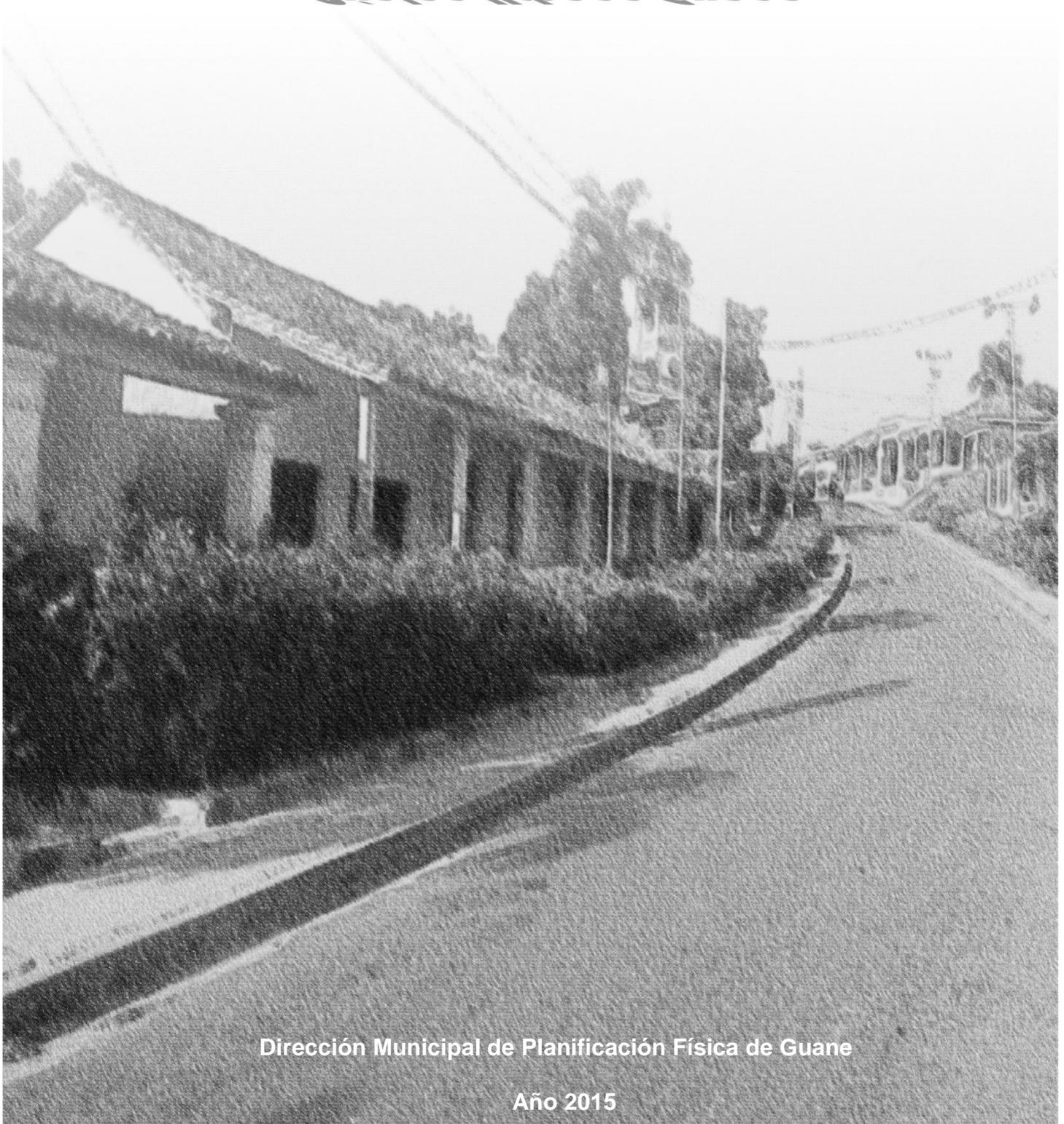


Reglamento del Núcleo Urbano

Núcleo Urbano Guane



Dirección Municipal de Planificación Física de Guane

Año 2015

Tabla de contenido

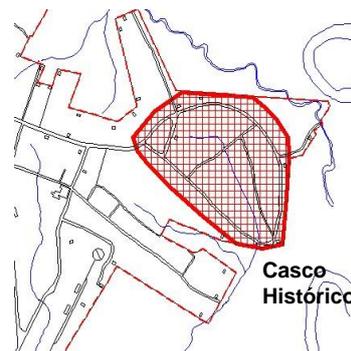
| | |
|---|----|
| CAPÍTULO I. Generalidades | 4 |
| Sección Primera: Caracterización general del asentamiento. | 4 |
| Sección Segunda: Derrotero del asentamiento. | 6 |
| Sección Tercera: Aspectos generales..... | 15 |
| CAPÍTULO II. Regulaciones Generales | 18 |
| Sección Primera: Protección y preservación patrimonial | 18 |
| Sección Segunda: Calidad del medio ambiente | 18 |
| Área Verde urbana..... | 18 |
| Agricultura urbana:..... | 19 |
| Sección Tercera: Estructura urbana y de la manzana | 19 |
| Estructura Urbana: | 19 |
| Ocupación de la manzana: | 19 |
| Ocupación de la parcela: | 19 |
| Sección Cuarta: Disposición de la edificación en la parcela | 20 |
| Sección Quinta: Alineación de las edificaciones. Medianerías. | 20 |
| Edificaciones según la alineación del vial:..... | 20 |
| Edificaciones aisladas en parcelas:..... | 20 |
| Medianerías | 20 |
| Sección Sexta: Tipos y elementos de fachada | 21 |
| Cercados: | 21 |
| Jardín frontal: | 22 |
| Portales: | 23 |
| Barandales y rejas:..... | 24 |
| Marquesinas y toldos:..... | 24 |
| Carpintería exterior:..... | 24 |
| Pintura exterior: | 24 |
| Enchapes exteriores:..... | 25 |
| Pisos y pavimentos exteriores: | 25 |
| Elementos decorativos exteriores: | 25 |
| Sección Séptima: Clasificación y usos de suelo. | 25 |
| Sección Octava. Demoliciones. | 27 |
| Sección Novena. Ornato y acciones constructivas | 27 |
| Ornato:..... | 27 |
| Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción: | 28 |
| División, unificación de viviendas: | 31 |
| Escaleras:..... | 32 |
| Barbacoas: | 33 |
| Accesibilidad urbana y arquitectónica:..... | 33 |
| Sección Decima. Carteles y señalizaciones | 33 |
| Carteles de arrendamiento de viviendas: | 33 |
| Carteles comerciales, anuncios e identificaciones: | 34 |

| | |
|--|----|
| Señalización de calles y plazas: | 34 |
| Numeración de edificaciones multifamiliares: | 34 |
| Sección Undécima. Mobiliario urbano. | 35 |
| CAPÍTULO III. Regulaciones Específicas | 36 |
| Sección Primera: Sector Centro Urbano. | 36 |
| Sección Segunda: Sector Casco Histórico. | 37 |
| Sección Tercera: Sector Residencial Sistema Ordenamiento en Tiras. | 39 |
| Sección Cuarta: Sector Residencial Sistema Ordenamiento Aislado en Parcelas. | 40 |
| Sección Quinta: Sector Planificado de Viviendas Edificios multifamiliares. | 41 |
| Sección Sexta: Sector Equipamiento Fábricas, Talleres y Almacenes. Zona Surí | 43 |
| Sección Séptima: Sector Cementerio..... | 44 |
| CAPÍTULO IV. Regulaciones Especiales..... | 45 |
| Regulaciones Especiales Manzana 0006(Parque de la Iglesia Católica)..... | 45 |

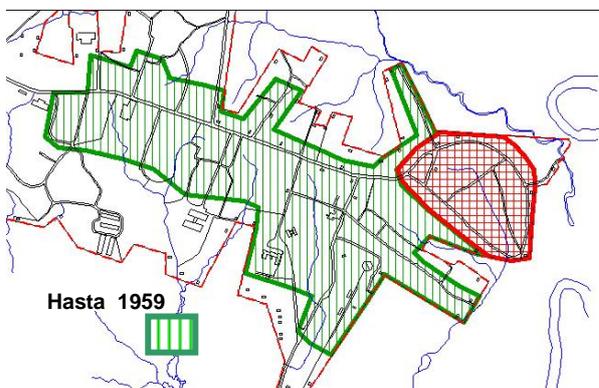
CAPÍTULO I. Generalidades

Sección Primera: Caracterización general del asentamiento.

Artículo 1: El Núcleo Urbano Guane fue el primer poblado fundado en la actual provincia de Pinar del Río, fue construido al costado de una loma donde existía un pueblo indio que llamaban Guaní, situado entre el río Cuyaguaje y la Sierra de Paso Real de Guane, quedando definido en esta zona el casco histórico del actual núcleo urbano de mismo nombre, predominando las viviendas de tipología II (teja Criolla) con puntales altos de hasta 7 m y una separación de 4 m de las vías. Actualmente está deteriorado gran parte de este fondo edificado.



Con el transcurso de los años el crecimiento de las viviendas se manifestó a lo largo de la vía principal (Tipología IV, en aquel entonces), surgiendo a su vez calles secundarias a partir de la misma, todo esto producto a las características topográficas del asentamiento.



Hasta 1959

En el año 1959 el núcleo había crecido hasta la hoy calle C al Este del cementerio. Habiéndose desarrollado a lo largo de la calle principal, definiendo cuadras y un ancho de vías predominante de 7 m en la principal y de 4 m en las secundarias.

Las viviendas se construyeron a 3 m de la acera predominando las tiras con cubierta de teja y puntales

más bajos que en el centro histórico de 4 ó 5 m de altura.

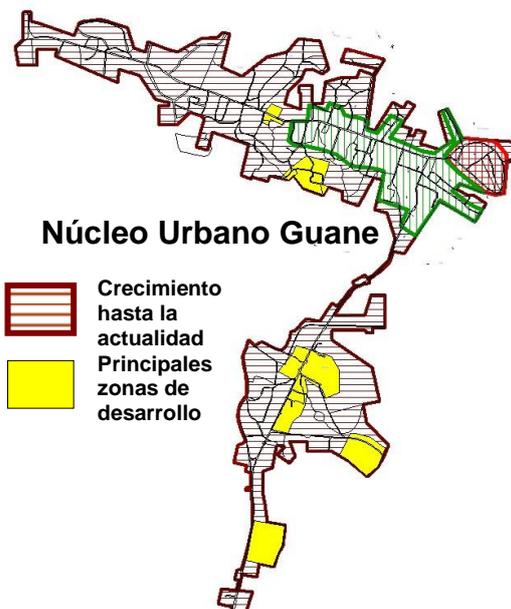
Las viviendas interiores se caracterizaron por emplear cubierta de guano y paredes de madera de forma desorganizada sin urbanización.

Las parcelas ubicadas en los ejes principales tenían grandes dimensiones con anchos entre 10 y hasta 15 m y profundidades de hasta 50 m.

Los principales servicios se ubicaban en la calle Isabel Rubio entre Capitan Murrieta hasta Leopoldo Pérez por la senda Noreste y por el Suroeste de dicha calle desde la calle Manuel Lazo hasta Antonio María Rubio.

De 1959 hasta.....

Después del triunfo de la revolución se han llevado a cabo diferentes estudios y programas constructivos que han traído consigo transformaciones en el núcleo urbano y enfoques diferentes en las propuestas y en el desarrollo de las urbanizaciones.



El centro histórico se ha mantenido, así como se ha conservado la zona de servicios ampliándose hacia el Sur en las calles Ignacio Rodríguez y Coronel Barrios. Entre los principales servicios que se han insertado están: escuela de enfermería, consultorios médicos, policlínico, laboratorio de microbiología, círculo infantil, cine, restaurante, hotel, terminal de ómnibus, cafeterías, agromercado, carnicerías, pescaderías.

En el tema de la vivienda el núcleo creció hacia el Oeste por la vía a Mantua, hacia el Sur conurbándose con la zona de Sury y hacia el Norte por la calle Leopoldo Pérez con la conurbación del Asentamiento Humano Rural El Zarzal.

La trama urbana ha crecido de forma irregular, predominando los senderos y caminos peatonales en los interiores. La topografía, la falta de un ordenamiento urbano en los primeros años de la revolución unido a la construcción de viviendas por esfuerzo propio, que constituye la gran mayoría y la ausencia de trabajos de urbanización; hicieron aparecer zonas con escaso ordenamiento, sobre todo en la periferia.

Comenzaron a desarrollarse las zonas de viviendas por parcelas aisladas de 200 m² en su mayoría con 10 m de frente y 20 m de fondo.

Las primeras construcciones de viviendas por la vía estatal se localizaron en la calle Isabel Rubio en el km 1 ½ en la década del 60 para los afectados del ciclón Isabel, viviendas pareadas de un nivel. A esto le siguieron en la década del 70 y 80 las zonas de edificios multifamiliares en bloque de 2 y hasta 5 niveles en km 1 carretera a Mantua, calle Domingo Urquiola final y en la zona de Sury. Sumándose dos áreas de viviendas uniplantas una en el km 1 ½ carretera a Mantua al Sur y otra en la calle Ignacio Rodríguez final Sur.

En el tema de otras instalaciones el núcleo se ha desarrollado en la zona de Sury con la inserción de instalaciones como: taller agropecuario, combinado cárnico, unidad 104 de productos alimenticios, planta de impregnación, base de ómnibus y de transporte para el comercio, taller de confecciones, fábrica de dulces en almíbar, carpintería, centro de elaboración, depósito de materias primas.

La red vial ha mantenido su estructura. Se han alargado las vías hacia las áreas de crecimiento, manteniendo su ancho original.

Las regulaciones que a continuación se presentan tienen un carácter general. Se derivan de normas y ordenanzas de carácter nacional, provincial y local y de las salidas de los estudios derivados de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano del municipio. En la medida en que se profundicen los estudios urbanos se irá precisando con más detalles su contenido.

Son aplicables solamente en las áreas edificables de viviendas de los suelos urbanizados, es decir, aquellas áreas dentro del asentamiento que tienen creadas las condiciones de urbanización y puede procederse directamente a la construcción en un solar vacío o pueden ejecutarse acciones constructivas de ampliación, remodelación y conservación sobre edificaciones existentes.

En los casos que la ubicación de la edificación esté dentro de los límites del centro histórico urbano, se requerirán adicionalmente las regulaciones patrimoniales que serán solicitadas a través de la DMPF.

Los barrios identificados con condiciones precarias y de insalubridad no fueron incluidos en este trabajo porque son objeto de un plan parcial de regularizaciones y por lo tanto no se incluirán sus regulaciones específicas. Hasta que no se concluya esta etapa deberá consultarse cualquier acción constructiva a la DMPF.

Sección Segunda: Derrotero del asentamiento.

Artículo 2: `Se parte del fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2C (V-1), se avanza con rumbo Este, se cruza la Calle I hasta llegar al (V-2), se continúa con dirección Sur hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 7 (V-3), se avanza con rumbo Este, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 3-A, 594, 592, 588, 584, 582, 580, 578, 576, 574, 572, 570, 568, 566, 564, 562, 560, se pasa por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 42 hasta interceptar la Calle H en su borde Oeste (V-4), se continúa con dirección Noreste por el borde Norte de Calle F-1 hasta llegar al frente de la parcela de la vivienda con número postal 40 (V-5), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 38, 36 hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 24E (V-6), se continúa con dirección Este por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 24D, 24C, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 24B (V-7), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 24-A (V-8), se continúa con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 24 (V-9), se avanza con dirección Sureste, se pasa por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 4 hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-10), se continúa con dirección Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 30-A (V-11), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 28 (V-12), se continúa con dirección Este por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 6 (V-13), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 2, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 4 (V-14), se continúa con dirección Este hasta interceptar la Calle F en su borde Este (V-15), se avanza con rumbo Sureste, por el borde Este de Calle F hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 17 (V-16), se continúa con dirección Noreste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 15, 13 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 11 (V-17), se avanza con rumbo Este, se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 25B hasta interceptar la Calle E-1-A en su borde Este (V-18), se continúa con dirección Este por el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 27-A hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 27-A (V-19), se avanza con rumbo Sureste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 27 (V-20), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 49(V-21), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 51 (V-22), se continúa con rumbo Sureste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo

de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-23), se continúa con rumbo Sur hasta el (V-24), se avanza con dirección Este hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 71-A (V-25), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 81, 83, 85, 87, 89, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 91 (V-26), se avanza con rumbo Sur, se cruza la Calle E, hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 54 (V-27), se continúa con dirección Oeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 52, 50, 48, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 46 (V-28), se continúa con dirección Sur hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 468T (V-29), se avanza con rumbo Este hasta llegar al frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 464B (V-30), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 464D, por el frente de la parcela de la vivienda con número postal 468J, por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 436-A, 428D, 428C, 428B, 428-A, por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 422C, por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 422B, hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 422-A (V-31), se avanza con rumbo Norte, Este, Sur, se bordea una Casa de tabaco, se pasa por los (V-32), (V-33) hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 414B (V-34), se avanza con rumbo Este, hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 408F (V-35), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 408 E (V-36), se avanza con rumbo Este, se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 408C, por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 398N, se cruza el Callejón al Zarzal hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 398H (V-37), se continúa con dirección Norte, se pasa por el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 23, por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 66, por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 62 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 58 (V-38), se avanza con dirección Noreste hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 56 (V-39), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el frente de las parcelas de las viviendas con números postales 60, 64, 68 hasta llegar al frente de la parcela de la vivienda con número postal 72 (V-40), se avanza con rumbo Noreste, se pasa por el frente de la parcela de la vivienda con número postal 93 hasta interceptar el pasaje 57 en su borde Sur (V-41), se continúa con dirección Noroeste por el borde Sur del Pasaje 57 hasta el (V-42), se avanza con rumbo Este hasta interceptar el Callejón la Vega en su borde Oeste (V-43), se avanza con rumbo Este, se pasa por el (V-44), en una zona pantanosa hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 9 (V-45), se continúa con dirección Norte, se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 11 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número

postal 13 (V-46), se continúa con rumbo Sureste, se pasa por el (V-47) hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-48), se avanza con dirección Sureste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 69 (V-49), se continúa con dirección Norte hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 71 (V-50), se avanza con rumbo Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 79, 81, 83, 85, 87, 89, se pasa por el (V-51), por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 53 hasta interceptar la carretera con destino a Punta la Sierra en su borde Este (V-52), se avanza con rumbo Suroeste hasta llegar al frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 64 (V-53), se avanza con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 64 (V-54), se continúa con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 62, 60, 58, 56, 50-A hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 50 (V-55), se avanza con rumbo Oeste hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 50 (V-56), se continúa con dirección Sur hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-57), se avanza con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-58), se avanza con rumbo Sur, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 46, 44, 42, por el frente de las parcelas de las viviendas con números postales 38-A, 36-A, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 22B (V-59), se continúa con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 18-A, 16, 14, 12, 10, 8, 4 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-60), se continúa con dirección Sureste hasta el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 2B (V-61), se avanza con rumbo Norte hasta llegar al fondo del lateral izquierdo de la parcela de la vivienda con número postal 15E (V-62), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 31 (V-63), se avanza con rumbo Noroeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 31 (V-64), se continúa con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 39 (V-65), se avanza con rumbo Noroeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 41 (V-66), se avanza con rumbo Noreste, se pasa por el (V-67), hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 50 (V-68), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-69), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 54 (V-70), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 46, 44, 42, 40, 38, 36-A, 36 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 34-A (V-71), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 34-A (V-72), se continúa con dirección Este hasta llegar al fondo del lateral izquierdo

saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 34-A (V-73), se avanza con rumbo Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 32C, 32D, 32B, 32-A, 32, 30 hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 176H (V-74), se continúa con dirección Sureste se pasa por el (V-75), se avanza con rumbo Noreste, se bordea una zona semi- boscosa, se pasa por el (V-76), (V-77), se continúa con dirección Sur hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 6F (V-78), se continúa con rumbo Este, se bordea una zona boscosa por su borde Norte, se pasa por los (V-79), (V-80), hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 1 (V-81), se avanza con rumbo Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25-A, 27, 29, hasta llegar al fondo del lateral Izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 31 (V-82), se avanza con rumbo Este hasta interceptar la Calle capitán Murrieta en su borde Este (V-83), se continúa con dirección Sureste por el borde Norte de una zona semi-boscosa hasta el (V-84), se avanza con rumbo Suroeste hasta el fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 26 (V-85), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 22-A (V-86), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 86 (V-87), se continúa con dirección Sureste hasta el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 82 (V-88), se avanza con rumbo Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 80 hasta el 10-A , se continúa hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 20 (V-89), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 16E (V-90), se continúa con dirección Sureste hasta interceptar el Pasaje A en su borde Oeste (V-91), se avanza con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 34C (V-92), se continúa con dirección Sur hasta llegar al fondo del lateral derecho de la parcela de la vivienda con número postal 34B (V-93), se avanza con rumbo Oeste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 30 (V-94), se continúa con dirección Sur, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 28 hasta 2, se continúa con rumbo Sur hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-95), se avanza con rumbo Oeste, se pasa por los (V-96), (V-97), hasta interceptar la calle Isabel Rubio en su borde Este (V-98), se continúa con dirección Sur por el borde Este de la Calle Policarpo Fajardo, se pasa por el (V-99) hasta llegar a una cañada de desagüe (V-100), se avanza con rumbo Suroeste por la cañada hasta el (V-101), se continúa con dirección Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 48 hasta el 30 (V-102), se continúa con dirección Suroeste hasta el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 15 (V-103), se avanza con rumbo Sur hasta el fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 17 (V-104), se avanza con rumbo Oeste hasta interceptar la Calle Javier Rodríguez en su borde Norte (V-105), se continúa con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 95 hasta el 53, se continúa con rumbo Sur

hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 55 (V-106), se avanza con rumbo Oeste hasta interceptar la Línea Férrea en su borde Oeste (V-107), se continúa por la Línea hasta el fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 53 (V-108), se avanza con rumbo Oeste hasta interceptar la Calle Coronel Barrios en su borde Este (V-109), se continúa con dirección Suroeste por el borde Este de la Calle Coronel Barrios, se cruza el Puente, hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-110), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-111), se continúa con dirección Este hasta interceptar la Línea Férrea en su borde Oeste (V-112), se avanza con rumbo Sur por el borde Oeste de la Línea hasta interceptar la Calle 1ra en su borde Sur (V-9), se avanza con rumbo Suroeste hasta el (V-113), se continúa con dirección Oeste hasta llegar al (V114), se avanza con rumbo Suroeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 28 (V-115), se continúa con dirección Oeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 28 (V-116), se avanza con rumbo Oeste hasta el fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 16 (V-117), se continúa con dirección Suroeste hasta el fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 12D (V-118), se avanza con rumbo Oeste hasta el fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 6B (V-119), se continúa con dirección Suroeste, se pasa por el lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 38 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 50 (V-120), se avanza con rumbo Este hasta llegar al (V-121), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al fondo del borde Este de una Laguna de Oxidación del Matadero (V-122), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo de la Laguna (V-123), se continúa con rumbo Sur, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 25, 27, 29, 31 hasta interceptar el Pasaje 59 en su borde Oeste (V-124), se continúa con dirección Este hasta llegar al frente de la parcela de la vivienda con número postal 42 (V-125), se avanza con rumbo Noreste, se pasa por el frente de las parcelas de las viviendas con números postales 44, 46, 48, hasta el frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 50-A (V126), se continúa con dirección Este hasta el frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 52 (V-127), se avanza con rumbo Suroeste hasta el frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 54 (V-128), se continúa con dirección Este hasta llegar a una semi-boscosa (V-129), se avanza con rumbo Norte, se bordea la zona semi- boscosa hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60-A (V-130), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60-A (V-131), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 870 (V-132), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 82, 84, 86, 88, 90 hasta interceptar la Línea Férrea en su borde Oeste (V-133), se avanza con rumbo Sur por el borde Oeste de la Línea Férrea, se cruza la Calle 11, se pasa por el fondo de la

Planta Creosotar hasta llegar a una zona pantanosa (V-134), se continúa con rumbo Oeste hasta el borde Oeste de la Zona pantanosa (V-135), se avanza con dirección Noroeste por el borde Oeste de la Zona pantanosa, se pasa por el (V-136), hasta llegar al (V-137), se avanza con dirección Oeste, se pasa por los (V-138), (V-139), (V-140), (V-141), (V-142) hasta interceptar la Calle 4ta en su borde Este (V-143), se continúa con dirección Noroeste, se bordea el Sector Campesino por su borde Sur, se pasa por los (V-144), (V-145), (V-146), (V-147), hasta llegar al (V-148), se avanza con rumbo Sur hasta el (V-149), se continúa con dirección Oeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 130 (V-150), se continúa con rumbo Sur, se pasa por los (V-151), (V-152), por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 132, 134, 136, 138 hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 140N (V-153), se avanza con rumbo noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 140N (V-154), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 140C, 140D, 140E, hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 140G (V-155), se avanza con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 140H, 142C, 144, 146, 148, 150, 152 hasta llegar al frente del lateral derecho saliendo del Vivero de Plantas Ornamentales (V-156), se continúa con rumbo Sureste, se bordea el Vivero, se pasa por los (V-157), (V-158), hasta interceptar la carretera con destino a Isabel Rubio en su borde Oeste (V-159), se continúa con dirección Norte hasta llegar al frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 153 (V-160), se avanza con rumbo Oeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 151D (V-161), se avanza con dirección Norte, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 151C, 151B, 151-A, 149-A, 147-A hasta llegar al (V-162), se continúa con dirección Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 145 (V-163), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 143 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 141 (V-164), se continúa con dirección Este hasta llegar al borde Oeste de la Calle Coronel Barrios (V-165), se avanza con rumbo Norte por el borde Oeste de la calle Coronel Barrios hasta el frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 139 (V-166), se continúa con rumbo Oeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 139 (V-167), se avanza con rumbo Norte hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 139 (V-168), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al borde Oeste de la Calle Coronel Barrios (V-169), se avanza con rumbo Norte hasta el frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 137 (V-170), se continúa con rumbo Suroeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 137 (V-171), se avanza con dirección Noroeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 137 (V-172) se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 125 (V-173), se continúa con dirección Norte hasta llegar al fondo del lateral

izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 80 (V-174), se avanza con rumbo Este hasta llegar al lateral izquierdo de la parcela de la vivienda con número postal 80 (V-175), se continúa con dirección Noroeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 76 (V-176), se avanza con rumbo Oeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 74C (V-177), se avanza con dirección Norte hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 74-A (V-178), se gira con rumbo Este hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 68 (V-179), se continúa con dirección Norte hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 66 (V-180), se avanza con rumbo Oeste hasta el (V-181), se continúa con dirección Norte hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60C (V-182), se avanza con dirección Oeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60C (V-183), se continúa con dirección Noroeste hasta llegar al lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60E (V-184), se avanza con rumbo Este hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 60E (V-185), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 48C (V-186), se avanza con dirección Noroeste, se bordea una zona semi- boscosa hasta el (V-187), se continúa con rumbo Noreste hasta el (V-188), se avanza con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 26-A (V-189), se continúa con dirección Norte hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 26B (V-190), se avanza con rumbo Este hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 26B (V-191), se avanza con dirección Norte, 15-A, 8, 6, 4, 2-A, se pasa por el (V-192), (V-193) hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-194), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al borde Oeste de Calle 6ta (V-195), se avanza con rumbo Norte, hasta llegar al borde Oeste de Calle 5ta (V-196), se continúa por el borde Oeste de Calle 5ta hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 11 (V-9), se avanza con dirección Suroeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 11 (V-197), se gira con rumbo Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 13, 15 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 17 (V-198), se continúa con dirección Noreste hasta interceptar la Calle 5ta en su borde Este (V-199), se avanza con rumbo Noroeste hasta llegar al frente del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 20 (V-200), se continúa con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 20 (V-201), se avanza con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 18, 16, 14,12, se pasa por los (V-202), (V-203), hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 10-A (V-204), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 10D (V-205), se continúa con dirección Este, se pasa por el lateral izquierdo

saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 10D-1 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 10F (V-206), se continúa con dirección Noreste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 35-A (V-207), se avanza con rumbo Noroeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 35-A (V-208), se continúa con dirección Noreste, se pasa por el (V-209), hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 35C (V-210), se continúa con rumbo Sureste hasta el (V-211), se avanza con rumbo Noreste, se pasa por los (V-212), (V-213), (V-214), se cruza la Calle 1ra hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 39 (V-215), se continúa con dirección Sureste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 41, 43 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 45 (V-216), se avanza con rumbo Noreste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 15-A, 15, 13-A, 13, 11 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 9 (V-217), se continúa con dirección Sureste hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 9 (V-218), se avanza con rumbo Noreste, por el borde Oeste de la Calle Coronel Barrios, se pasa por el (V-219), hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 7 (V-120), se continúa con dirección Noroeste hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 7 (V-121), se avanza con rumbo Este, se pasa por el fondo de la 3-A hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 1 (V-222), se avanza con rumbo Sureste hasta interceptar la Calle Coronel Barrios en su borde Norte (V-223), se continúa con dirección Noreste por el borde Norte de la Calle Coronel Barrios, se cruza el Puente hasta llegar a una Alcantarilla (V-224), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el (V-225) hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 36 (V-226), se continúa con rumbo Oeste hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 44 (V-227), se avanza con rumbo Noroeste hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-228), se avanza con rumbo Norte hasta llegar al lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-229), se avanza con rumbo Este 30mts (V-230), se continúa con dirección Norte, se pasa por el (V-231), se continúa hasta interceptar la Acera Antonio María Rubio A en su borde Sur (V-232), se avanza con rumbo Oeste, por el borde Sur de la Acera hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 49-A (V-233), se continúa con dirección Sur hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 59 (V-234), se avanza con rumbo Oeste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 63 (V-235), se avanza con rumbo Sur hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 67 (V-236), se continúa con dirección Este hasta el (V-237), se continúa con dirección Suroeste hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 81 (V-238), se avanza con dirección Oeste, se pasa por los (V-239), (V-240), (V-241), (V-242), hasta interceptar la Calle Domingo Urquiola en

su borde Este (V-243), se continúa con rumbo Sur por el Frente del Edificio, se continúa Oeste por el Lateral de los Edificios, se pasa por los (V-244), (V-245), (V-246), (V-247) hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo del Edificio 3 (V-248), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el (V-249) hasta llegar al fondo de un Edificio en construcción (V-250), se continúa con rumbo Oeste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 13 (V-251), se avanza con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 15,17, 19, se pasa por los (V-252), (V-253), hasta llegar al (V-254), se avanza con rumbo Oeste hasta interceptar la Calle C-1-B en su borde Oeste (V-255), se continúa con dirección Norte por el borde Oeste de la Calle hasta el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 20-A (V-256), se continúa con rumbo Noroeste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 18 (V-257), se avanza con rumbo Norte hasta llegar a una cañada de desagüe (V-258), se continúa con dirección Oeste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 17 (V-259), se continúa con dirección Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 19, 21, 23, 27, por los (V-260), (V-261) hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 31 (V-262), se continúa con dirección Oeste, se cruza la Calle B-2 hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 42 (V-263), se avanza con rumbo Norte por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 26, 24, 22, 20-A, 4, 2, se pasa por los (V-264), (V-265) hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda con número postal 40 (V-266), se continúa con dirección Oeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 38 hasta el 20, se continúa hasta una cañada de desagüe (V-267), se avanza con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle B en su borde Este, se continúa hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 42 (V-268), se continúa con dirección Oeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 44, 50-A hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 52 (V-169), se con rumbo Norte y después Oeste, se cruza la Calle D-1, se pasa por el (V-270) hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 32 (V-271), se continúa con dirección Norte, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 30, 28,26,24,22,20, se pasa por los (V-272), (V-273), (V-274) hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 54 (V-275), se continúa con dirección Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 50-A, 48-A, 42, 40, 38, 36, 28, 26, 20, 16, 12, 10,4, se pasa por los (V-276) hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2 (V-277), se avanza con rumbo Oeste, por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 429-A, 433, 435, 441, 453, 455, se pasa por los (V-278), (V-279) hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 461 (V-280), se continúa con dirección Sur, se pasa por el lateral derecho saliendo y el fondo de la Escogida, por el (V-281), se cruza la Calle G hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 32-A (V-282), se avanza con rumbo Norte, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales desde el 30 hasta el 2 (V-283), se avanza

con rumbo Oeste hasta llegar al lateral derecho saliendo del Ranchón (V-284), se continúa con dirección Sur y Oeste, se pasa por el fondo del Centro de Higiene, por los (V-285), (V-286), (V-287) hasta llegar al lateral derecho saliendo de la cerca perimetral de la Escogida 30 000 Tercios (V-288), se avanza con rumbo Sur, se bordea la Escogida por el lateral derecho saliendo y el fondo de la misma, por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 485, se pasa por los (V-290) hasta interceptar el Acceso a la Escogida en su borde Sur (V-291), se continúa dirección Oeste se pasa por el fondo de la parcela de la vivienda con número postal 487, se pasa por los (V-292), hasta llegar al fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 64 (V-293), se avanza con rumbo Suroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 58, 50 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 48 (V-294), se continúa con dirección Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 46, 32-A, 32 hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 30 (V-295), se continúa con rumbo Noroeste, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 539, 541, hasta llegar al borde Oeste de la carretera con destino a Mantua (V-296), se avanza con rumbo Noreste hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 14 (V-297), se continúa con dirección Norte, se pasa por el fondo de las parcelas de las viviendas con números postales 8, 6 4-A, 2-A, 2B hasta llegar al fondo del lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda con número postal 2C (V-1). Punto de Partida

Sección Tercera: Aspectos generales

Artículo 3: Las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo constituyen el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico que, como salida del Planeamiento, posibilitan tanto su implementación como el control de los procesos de transformación y preservación físico- espacial del territorio.

Artículo 4: El contenido de las Regulaciones está directamente relacionado con los usos, estructura y morfología propuestos por los Planes de Ordenamiento Territoriales y Urbanos y se encuentran fundamentadas y amparadas en normas y regulaciones de carácter nacional.

Artículo 5: La actividad constructiva tanto para personas naturales como jurídicas estará regida por el cumplimiento estricto de las Regulaciones aprobadas en cada territorio.

Artículo 6: Este documento constituye un instrumento de trabajo para el Planeamiento, Gestión y Control del territorio.

Artículo 7: La aplicación y cumplimiento de las Regulaciones que a continuación se describen se encuentran amparadas en el Decreto No. 272 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 8: El núcleo urbano de Guane se divide en 2 Consejos Populares con 7 sectores tipológicos dentro de éstos.

Artículo 7: Los promotores de acciones constructivas están sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Solicitar las Microlocalizaciones, Licencias de Obras y Autorizaciones que correspondan en la Dirección Municipal de Planificación Física con carácter previo a la realización de cualquier obra.
- b) En caso de existir una obra en ejecución es necesario solicitar la autorización para el almacenamiento de los materiales de construcción.
- c) Solicitar a la Dirección Municipal de Planificación Física el correspondiente Habitable o Utilizable al finalizar la construcción de la obra, sin el cual no se podrá poner en funcionamiento el inmueble.
- d) Cumplir estrictamente lo regulado en los documentos de Micro localizaciones, Licencias de Obras, Autorizaciones y Restricciones Urbanísticas emitidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- e) Conservar los ámbitos de interés patrimonial, paisajístico y ambiental sin alteraciones, así como preservar los valores del suelo en correspondencia con los Planes de Ordenamiento.
- f) Se considera obligatorio el trámite de solicitud de Micro localización para las siguientes obras:
- Nuevas construcciones en terrenos libres sean propiedad o no del promotor.
 - Ampliaciones, reconstrucciones, y modernización de obras existentes que constituyan una transformación evidente de la edificación.
 - Cambios de Uso.
 - Cambios morfológicos de consideración que modifiquen la edificación.
 - Nuevas inserciones con carácter provisional o definitivo en la trama urbana (kioscos, puntos de ventas u otros).
- g) Es obligatorio el trámite de solicitud de Licencia de Obra para toda acción constructiva que se acometa tanto en edificaciones, vías, áreas verdes, tendido eléctrico, comunicaciones, redes de infraestructura y cualquier otro elemento de la urbanización.
- h) Para la solicitud de la Licencia de Obra es necesario presentar:
- Documentación Gráfica: consta de plano de localización del terreno, plano de planta del inmueble, plano de elevaciones, plano estructural, plano de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas y cuadro donde aparezca el área del terreno.
 - Memoria Descriptiva: consta de la descripción de la obra y las especificaciones de la obra dentro de las que se incluirán como mínimo la cimentación, estructura, paredes y tabiques, carpintería, pisos, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas, tipo de cubiertas , terminaciones y pintura.
 - Certificado de Microlocalización.
 - Documentos de aprobación de los organismos que se especifican en el Certificado de Microlocalización.
- i) Una vez aprobado cualquier reparto de terrenos, el inversionista de ellos queda sujeto a las disposiciones legales vigentes y a cualesquiera otras que puedan dictarse en lo sucesivo.
- j) Si emprendida la construcción o reparación de una edificación quedase después interrumpida en su parte exterior de forma que afecte el ornato público, transcurrido seis (6) meses desde la suspensión de la obra se ordenará a su propietario (estatal o particular) que concluya las fachadas y si no lo cumpliera sin motivo legal se impondrá una multa y de mantenerse la infracción se establecerá un proceso judicial en su contra.

- k) El Certificado de Microlocalización tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que en este término no se haya utilizado esa autorización del uso de suelo el mismo quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.
- l) El Certificado de Microlocalización y la Licencia de Obra son intransferibles, por lo que en los casos en que se traspase una inversión de un organismo a otro se hará un nuevo documento a nombre del nuevo inversionista y se considerará una prórroga.
- m) Los promotores de acciones constructivas están obligados, una vez concluidas las acciones a demoler las facilidades temporales, exceptuando solamente la aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- n) Todos los proyectos aprobados estarán en la Dirección Municipal de Planificación Física para que puedan ser examinados por todos los interesados, permitiéndosele tomar datos e informaciones que sean necesarios.
- o) Todos los ocupantes y promotores de una acción constructiva están obligados a respetar las reglas generales que se le indiquen referentes a altura, materiales, decoración, pintura, etc. que formen parte de un proyecto aprobado para el embellecimiento de una calle o plaza.

CAPÍTULO II. Regulaciones Generales

Sección Primera: Protección y preservación patrimonial

Artículo 9: Todas las acciones urbanísticas y constructivas estarán sujetas a las aprobaciones de la Comisión Nacional, Provincial y Municipal de Monumentos según corresponda y respetarán los grados de protección a que están sujetas las edificaciones, que fueron actualizados desde 1999 por el Centro Provincial de Patrimonio.

Artículo 10: Los elementos y construcciones ornamentales y/o conmemorativas pueden estar ubicados dentro de los límites del centro histórico o fuera de este, pueden formar parte de una edificación o constituir elementos del mobiliario urbano.

Artículo 11: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscriptas en el Registro Inventario Nacional de Construcciones y Sitios, quedarán protegidas según lo establecido por la Ley No.1 de Protección del Patrimonio Cultural y la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 12: Aquellas construcciones o elementos históricos que su valor este vinculado a un hecho histórico o a la vida de una personalidad relevante para la cultura, podrán ser señalizados con tarjas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobados por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 13: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado, la falta de valores estéticos etc. del existente, requerirá la consulta con la Comisión Provincial de Patrimonio la que verificará su significado histórico y cumplirá las instancias de aprobación correspondiente.

Artículo 14: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquel que realice en su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 15: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicada originalmente a áreas verdes, parques, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.

Artículo 16: Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano, al igual que las edificaciones.

Artículo 17: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales.

Sección Segunda: Calidad del medio ambiente

Área Verde urbana

Artículo 18: Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios libres públicos y en el interior de las parcelas, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

Artículo 19: Será obligatoria la permanencia de las fincas urbanas existentes con sus cultivos y formas de trabajo tradicionales, no permitiéndose nuevas construcciones en sus áreas.



Artículo 20: El sistema general de espacios públicos y sus dimensiones no romperán la continuidad del tejido urbano.

Artículo 21: Los parques, relacionados con zonas de viviendas, se ubicarán preferentemente vinculados a los sectores residenciales y se relacionarán con áreas deportivas aumentando la superficie del conjunto.

Artículo 22: Cada área de parque será completada con el equipamiento y el mobiliario correspondiente.

Artículo 23: Las superficies contarán con las pendientes mínimas que garantice la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.



Agricultura urbana:

Artículo 24: No se admitirán parcelas destinadas a la agricultura urbana en el Centro Tradicional. En el resto del asentamiento serán restringidas con una escala apropiada y con carácter temporal.

Sección Tercera: Estructura urbana y de la manzana

Estructura Urbana:

Artículo 25: El índice de ocupación del suelo establecido se respetará para cada zona.

Artículo 26: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 27: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas.

Artículo 28: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 29: Se respetará el perfil y volumetría urbana característica, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 30: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 31: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

Ocupación de la manzana:

Artículo 32: Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada y en las nuevas zonas de desarrollo urbanizable.

Artículo 33: Los coeficientes de ocupación de las maznas estarán sujetos al uso predominante de cada manzana y se especificara en las regulaciones específicas para cada zona.

Ocupación de la parcela:

Artículo 34: La ocupación máxima de la parcela se establecerá en las regulaciones específicas de cada tramo. Admitiendo solo hasta un 50% de ocupación mínima dentro del perímetro urbano en áreas residenciales. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 35: En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación según la alineación de vial, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los patios interiores y en el fondo.

Artículo 36: En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación aislado en parcelas, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los jardines, pasillos laterales y patios en el fondo.

Sección Cuarta: Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 37: Para todas las edificaciones uniplantas, será obligatorio mantener una distancia mínima de 0,75 metros por los laterales y el fondo entre dicha edificación y el límite de propiedad. Este ancho de los pasillos laterales y el fondo se tomará siempre desde el borde más saliente de los elementos que componen la edificación hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el borde de dicho muro.

Sección Quinta: Alineación de las edificaciones. Medianerías.

Edificaciones según la alineación del vial:

Artículo 38: Será obligatorio respetar la alineación existente de la primera línea de fachada en cada uno de los tramos y que corresponderá con la primera línea de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación.

Artículo 39: No se permite salir de las alienaciones de las calles con ningún cuerpo saliente.

Artículo 40: La profundidad de la franja de portal se adecuará a las alineaciones de las edificaciones colindantes.



Edificaciones aisladas en parcelas:

Artículo 41: Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes. Para ello, en cada uno de los tramos se adecuarán la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso.

Medianerías

Artículo 42: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 43: La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.

Artículo 44: En todos los casos expresados en este artículo la propiedad de las paredes, vallas, setos es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.



Artículo 45: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante.

Artículo 46: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no podrá ocasionar daños al vecino.

Artículo 47: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo 48: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 49: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Artículo 50: En la reparación o restauración de una medianería se tendrá en cuenta:

- Si la pared es contigua, los gastos son del ocupante.
- Si la pared es medianera cada ocupante está obligado a cuidarla, mantenerla y aún reedificarla.
- El que ocasione daños a una pared medianera correrá con los gastos.

Sección Sexta: Tipos y elementos de fachada

Cercados:

Artículo 51: Se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas. Los diseños de las cercas serán regulados de acuerdo a las características de cada una de las zonas.

Artículo 52: La factibilidad y los tipos de cercados serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. En todos los casos serán aprobados por la dirección Municipal de Planificación Física aquellas localizadas en el casco histórico del asentamiento.

Artículo 53: Las cercas podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene de la Ciudad, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.



Artículo 54: Se permiten cercas de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 55: La altura mínima en el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada será de 0.90 m y de entre 1.50 m y 1.80 m en los laterales a partir de la segunda línea de fachada hacia el fondo y en este último. Podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 56: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 0.90 m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 57: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 58: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.
- El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 59: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 60: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 61: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 62: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónico, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 63: Las cercas que delimiten edificaciones o terrenos que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 64: Se prohíbe la construcción de cercas con alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 65: En casos especiales y debidamente argumentados solo se permitirá cuando dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2.10m en una franja no mayor de 0,30m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.

Artículo 66: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 67: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Jardín frontal:

Artículo 68: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 69: La obligatoriedad de su uso y los índices máximos de pavimentación serán regulados de acuerdo a cada una de las zonas.

Artículo 70: Se admite la localización en jardines, de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso.

Artículo 71: En las entradas a garajes y en los estacionamientos en el interior de las parcelas solamente se pavimentarán los dos carriles, con un ancho máximo de 0,50 metros.

Artículo 72: Se prohíbe la construcción de escaleras en la franja de jardín frontal, excepto las escalinatas de acceso a la vivienda en aquellos casos en que la topografía lo requiera debido desnivel de terreno existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Artículo 73: Se prohíbe todo tipo de construcciones permanentes en la franja de jardín frontal.

Artículo 74: Se limita el uso de la franja de jardín frontal para la construcción de instalaciones, permitiéndose solo el aprovechamiento de hasta un 40% del ancho de la parcela. Para edificaciones localizadas en esquinas se limita a un 20% por cada lado de la parcela. En todos los casos, solamente podrán permitirse siempre y cuando se realice con elementos temporales y desmontables que se retiren al terminar el horario establecido, no permitiéndose en los mismos la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

Artículo 75: EL área del jardín sólo podrá pavimentarse en un 40% del área total, quedando prohibida su utilización total del área para construcciones permanentes de carácter transitorio, así como para parqueo de vehículos.

Artículo 76: El área de jardín puede ser aprovechada para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 77: El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Portales:

Artículo 78: Se conservará el portal corrido en toda la fachada frontal de las edificaciones existentes y se exigirá su permanencia en las nuevas acciones constructivas, independientemente del sistema de ordenación urbana propuesto.

Artículo 79: Se prohíbe el cierre de portales existentes. En las zonas donde exista franja continua de portal se permite su delimitación individual por muretes o barandas.

Artículo 80: Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

Artículo 81: Se exigirá que los materiales de construcción usados en los portales aseguren una integración con el entorno urbano.

Artículo 82: La autorización del cierre de medios portales estará sujeto a las regulaciones específicas de cada zona.



Barandales y rejas:

Artículo 83: Las nuevas barandas se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos, elementos de hormigón prefabricados, madera y su diseño será autorizado y aprobado por las autoridades competentes.

Artículo 84: Se permitirán barandas en azoteas siempre que queden por detrás y no sobrepasando la altura máxima del primer tramo frontal de cubierta inclinada recubierto



con tejas criollas. Mantendrá esa altura en todo el perímetro y será de barras metálicas lisas sin otros elementos de soporte u ornamentales.

Artículo 85: El uso de rejas para el cierre del portal se establecerá en cada sector. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos y su diseño será autorizado y aprobado por las autoridades competentes.

Marquesinas y toldos:

Artículo 86: La factibilidad y los tipos de marquesinas y de toldos serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

Artículo 87: La altura mínima medida desde la superficie localizada debajo de estos elementos hasta el nivel inferior de los mismos será de 2.10 m.

Carpintería exterior:

Artículo 88: Los tipos y materiales de carpintería exterior serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

Artículo 89: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos siguientes:

- a) En edificaciones unifamiliares se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1m y una altura mínima de 2.10m.
- b) En edificaciones multifamiliares deberá cubrirse el vano en toda área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.
- c) En todos los casos el diseño se integrará al resto de la carpintería de la propia edificación.
- d) En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- e) En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería respetará y repetirá el diseño de los restantes originales.

Pintura exterior:

Artículo 82: Se prohíbe la pintura sobre cualquier fachada o en una de sus partes si no está correctamente terminada, para la paleta de colores se consultará a la dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva autorización.

Artículo 83: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Monumentos.

Artículo 84: Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.

Artículo 85: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Dirección Provincial de Patrimonio en el caso del Centro Histórico.

Artículo 86: El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.

Artículo 87: Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda”

Enchapes exteriores:

Artículo 88: Se prohíbe marcar las juntas y la pintura en paredes con revestimientos de piedras o con terminaciones de ladrillos expuestos y otros materiales pétreos naturales.

Artículo 89: Se prohíbe emplear el revestimiento de las columnas simulando tronco de árboles.

Artículo 90: No se autorizan los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 91: El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.



Artículo 92: Los materiales a utilizar estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación y serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

Artículo 93: Evitar el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 94: Los tipos y materiales de pisos y pavimentos exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

Artículo 95: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, anti resbalantes sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 96: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Elementos decorativos exteriores:

Artículo 97: Se prohíbe el emplazamiento de elementos decorativos permanentes que sean ajenos a la identidad del pueblo y que atenten contra los valores de su arquitectura local.

Sección Séptima: Clasificación y usos de suelo.

Artículo 98: Clasificación del suelo según régimen urbanístico.

La clasificación del suelo es una función del Plan que permite vincular las determinaciones de este con las gestiones del territorio a través de las regulaciones. Constituye el instrumento técnico por medio del cual se establecen los distintos tipos de suelos y los regímenes que a cada uno de ellos corresponde. La clasificación se complementa con la calificación, para fijar los usos específicos dentro de las clases de suelos.

Clasificación Suelo Urbanizado: Son terrenos parcelados o no, con calles y accesos viales, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, y solución de residuales, así como aquellas áreas edificadas consideradas como integrantes de un asentamiento en estos momentos, aún cuando no posean un nivel acabado de urbanización. No es necesario que este suelo tenga todas las parcelas edificadas, ya que en ocasiones en el crecimiento de los asentamientos se van conformando bolsones no urbanizados y sin edificaciones, que por su posición en el interior de la trama es lógico considerar como urbanizados.

El Plan General de Urbanismo establece para el desarrollo de la gestión las siguientes áreas en el suelo urbanizado:

- **Áreas edificables:** Aquellas en que puede procederse directamente a la edificación conforme a las previsiones del Plan y las regulaciones enunciadas, sin más exigencias de deberes añadidos a los expresados anteriormente, o a la ejecución de acciones constructivas de ampliación, remodelación y conservación sobre áreas edificadas.
- **Áreas edificables de urbanización progresiva:** Aquellas cuyo destino edificable aparece sujeto a la aprobación de un proyecto, ya sea de urbanización, reurbanización o Completamiento, y al progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas incluidos en el mismo.
- **Áreas de actuación convenida:** Aquellas cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares, tales como la cesión de terrenos, la realización de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales de la zona, etc. En algunos casos estas áreas podrán declararse como tal en el momento de la negociación.
- **Áreas no edificables:** Aquellas destinadas a espacios libres u otros usos de interés general que no recomienda su edificación. Esta clasificación podrá comportar su traspaso a propiedad estatal, bien por expropiación, bien por permuta o cesión gratuita cuando se haya incluido en el apartado anterior.

Clasificación: Suelo urbanizable: Se trata de suelos en que no concurren las preexistencias propias del suelo urbanizado, sino que se pretende que adquieran esta condición en función precisamente de las previsiones de este Plan. Para llevar a cabo esta transformación urbanística este suelo aparecerá sujeto a los mínimos deberes exigibles en el suelo urbano. Ellos requieren en primer lugar de la creación de las infraestructuras urbanas necesarias. Los sujetos o entidades interesadas en construir en esta clase de suelos, tienen toda la responsabilidad en el proceso previo o simultáneo, de dotar al terreno de los elementos urbanísticos necesarios, tanto si se trata de actuaciones promovidas por sujetos privados, como por órganos de la administración estatal

y se deberán cumplir las prescripciones relativas a las normas o estándares urbanísticos. Este suelo está sujeto a la aprobación de los planes parciales de cada área a intervenir.

Se dividen en:

- **Suelo urbanizable inmediato:** Aquel que el Plan considera necesario que sea objeto de actuación urbanística hasta el 2011.
- **Suelo urbanizable de reserva:** Aquel al que se le reconocen aptitudes para ser urbanizable, pero no se considera necesario en base a las previsiones del Plan. No obstante puede operar como potencialidades de reserva para ser utilizados si se produjeran crecimientos no previstos para canalizar localizaciones de inversiones no consideradas en el Plan y como suelos previstos a ser incorporados en las próximas revisiones de este. Se someten al mismo tratamiento que los suelos no urbanizables pero se establecen regulaciones a fin de no permitir usos o destinos que puedan privarlos de sus potencialidades para ser urbanizables.

Artículo 99: En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

Sección Octava. Demoliciones.

Artículo 100: Las demoliciones parciales o totales de las edificaciones con Grados Patrimoniales I y II requerirán de la aprobación específica de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 101: Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

Artículo 102: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Sección Novena. Ornato y acciones constructivas

Ornato:

Artículo 103: No se admitirá la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones, terrazas y otros puntos donde estos sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro sobre la vía pública o predios colindantes.

Artículo 104: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades estatales correspondientes, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias.

Artículo 105: De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y las entidades estatales que no posean medios para su reparación quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas en un plazo no menos de 72 horas.

Artículo 106: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 107: Es de obligatorio cumplimiento por los organismos correspondientes mantener en los solares yermos, vías, aceras, portales y espacios públicos:

- Limpieza periódica del área.
- Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 108: Ante la presencia de derrumbes imprevistos las instancias correspondientes están en la obligación de ejecutar acciones inmediatas procediendo como sigue:

- Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para las demoliciones.
- Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2.0 m
- Señalización de la peligrosidad del lugar.



Artículo 109: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas, ubicadas en el centro tradicional y de servicios quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para esta zona.

Artículo 110: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc., colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retiradas en un término de 72 horas con posterioridad a la fecha de que se trate por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 111: Los lumínicos o señalizaciones que se encuentren en mal estado y afecten el ornato serán retirados.

Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 112: Se ratifica el cumplimiento de los procedimientos de control y aprobación de todas las acciones constructivas por la población y por las entidades estatales que están vigentes.

Artículo 113: Los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones. En todos los casos se permitirá la construcción de un parapeto o un muro liso



cuya altura no sobrepase la altura del objeto, pintado con el color predominante en la edificación y sin ornamentaciones ni letreros.

Artículo 114: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar negativamente el contexto ni podrán realizarse con materiales que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 115: Se permitirá la colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas a partir de la segunda línea de fachada, siempre que sean desmontables y de uso temporal diario.

Artículo 116: Las cisternas y/o fosas se construirán totalmente soterradas bajo la edificación o en los pasillos laterales o en el fondo, dentro de los límites de propiedad.

Artículo 117: Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela están reguladas por el Coeficiente de Ocupación establecido en cada una de las zonas del pueblo.

Artículo 118: Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

Artículo 119: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 120: No se autorizan los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 121: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 122: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo 123: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

Artículo 124: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 125: Se prohíben las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entresijos y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 126: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.



Artículo 127: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o deberán quedar enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 128: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 129: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 130: Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías se autorizarán con carácter casuístico, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo 131: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista las necesidades de éstos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 132: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción serán definidas para cada sector tipológico de la ciudad.

Artículo 133: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioskos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobados con carácter temporal

Artículo 134: Los materiales de construcción deben armonizar con el entorno en que se ubiquen.

Artículo 135: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 136: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos. Avalado esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 137: En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 138: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.



Artículo 139: Será de estricto cumplimiento el reglamento general de edificios multifamiliares Resolución 29/87 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 140: Las paredes de fachadas y cargas, cimientos y cubiertas deben construirse y repararse por todos los ocupantes en proporción al valor de la parte que tengan en ella.

Artículo 141: El ocupante de cada inmueble contribuye y atiende a la conservación de su piso, el cielo raso se construye y se conserva por el ocupante.

Artículo 142: Si la fachada o muro de carga necesita reparación en un solo punto deben contribuir todos los ocupantes en razón del valor de su parte.

Artículo 143: Si existe patio en la edificación este será de uso común y se podrá abrir puertas y ventanas por los ocupantes mientras no exista título que demuestre lo contrario y sin perjuicio a los vecinos.

Artículo 144: No se ejecutarán construcciones en el patio que obstruyan su correcto funcionamiento.

Artículo 145: Ningún ocupante ejecutará obras en fachadas o fondos sin consentimiento de los demás, a no ser que sean necesarias por razones de seguridad. La Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda se pronunciarán acerca de esto.

Artículo 146: La construcción de casa de desahogo se admitirá solo en el fondo de las viviendas, dentro de la propiedad y no se admitirán materiales de desecho para su ejecución.

División, unificación de viviendas:

Artículo 147: Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

Artículo 148: En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

Artículo 149: No se permitirá la división o unificación de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

Artículo 150: En todos los sectores tipológicos residenciales se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley General de la Vivienda." del 23 de diciembre de 1988, siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción.

Artículo 151: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 152: La acción constructiva referida a las divisiones cumplirá los siguientes requisitos:

- Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25.00 m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).

- Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

Escaleras:

Artículo 152: En las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.

Artículo 153: Para cualquier uso autorizado de la azotea, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

Artículo 154: En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

Artículo 155: Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas u otros elementos ornamentales, siempre que su altura máxima no sea mayor de 0,90 metros.

Artículo 156: Cuando se prevean escaleras y escalinatas las mismas serán de peldaños cómodos de 40cm de huella y 12cm de contrahuella y ejecutadas con materiales anti resbalantes.

Artículo 157: En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal.

Artículo 158: En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamado ½ portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente.

Artículo 159: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 160: Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.

Artículo 161: Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 162: Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo 163: Se permitirá la construcción de escalinata de acceso en faja de jardín únicamente cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.

Artículo 164: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpan la circulación.

Barbacoas:

Artículo 165: Se permitirá la construcción de barbacoas para uso residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I, y siempre que el estado técnico de la edificación lo permita. Se localizará solamente en la planta baja y a partir de la tercera crujía. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40 metros como mínimo sin sobrepasar la altura reguladora máxima establecida para la zona donde se localiza el inmueble y deberán contar con adecuadas ventilación e iluminación naturales.



Accesibilidad urbana y arquitectónica:

Artículo 166: Toda nueva edificación que se construya, ya sea para servicios sociales o de viviendas multifamiliares, está obligada a cumplir lo establecido por la Norma Cubana que está vigente. Además, se aplicará como generalidad para toda rehabilitación o remodelación a ejecutar en estas edificaciones existentes con Grados de Protección II, III y IV. Particularmente, en las edificaciones con Grado de Protección I, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin detrimento de sus valores patrimoniales.

Artículo 167: En todos los proyectos se tendrá en cuenta la no existencia de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial.

Artículo 168: No se autoriza la colocación de elementos en aceras y portales de uso público que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 169: La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo 170: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 171: Las rampas de acceso tendrán un 6% de pendiente máxima y se construirán con materiales antiresbalantes.



Sección Decima. Carteles y señalizaciones

Carteles de arrendamiento de viviendas:

Artículo 172: La localización y el diseño de los carteles de arrendamiento de viviendas se regirán por las regulaciones especiales emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física y aprobadas por la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 173: En las viviendas localizadas en parcelas interiores y en la franja periurbana se permitirá su colocación en lugares visibles, previa su aprobación correspondiente.

Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

Artículo 174: Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

Artículo 175: Todo lo referido a su localización y diseño cumplirá las regulaciones establecidas para cada una de las zonas donde está ubicado el inmueble o espacio público.

Artículo 176: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalética.

Artículo 177: La señalética se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 178: En el caso de actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima de las mismas será de 0.40 X 0.60 m. y podrá tener forma y diseño variable.

Artículo 179: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 180: Identificar los espacios públicos mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 181: Utilizar colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 182: Identificar calles y avenidas en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 183: Los materiales a utilizar serán duraderos y en buen estado.



Señalización de calles y plazas:

Artículo 184: La señalización de las calles y plazas se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas.

Numeración de edificaciones de servicios y de viviendas unifamiliares:

Artículo 185: El número se colocará adosado con tornillo de agarre a la pared exterior que da acceso a la segunda línea de fachada frontal, después del portal. En caso de no existir portal, se colocará en la primera línea de fachada frontal. Se ubicará a una altura no menor de 2,0 metros ni mayor de 3,0 metros. La altura del número o la letra será de 80 milímetros y se construirán con un material duradero, ya sea plástico, metálico o de cemento.

Numeración de edificaciones multifamiliares:

Artículo 186: El número se colocará adosado con tornillo de agarre en el lateral del edificio más visible, según sea su posición con relación a la calle de acceso al mismo. La altura del número o la letra serán de 200 milímetros y se construirán con hierro fundido u otro material duradero.

Sección Undécima. Mobiliario urbano.

Artículo 187: Se prohíbe trasladar bustos y tarjas ornamentales o conmemorativas de su sitio original.

Artículo 188: Se prohíbe emplazar elementos escultóricos ajenos a la identidad local en portales, jardines exteriores y en espacios públicos sin la aprobación correspondiente.

Artículo 189: Los diseños de los elementos del mobiliario urbano, tales como bancos, luminarias, cabinas telefónicas y otros serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. En todos los casos serán aprobados por la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 190: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, envases de basura, señalizaciones etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 191: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 192: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos o con grado de protección I-II se requerirá la aprobación de la instancia de monumentos correspondiente. Estos elementos siempre estarán colocados a una altura mínima entre el pavimento y el borde inferior de los mismos de 2.00 m.

Artículo 193: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sean aprobadas por las instancias de correspondientes.

Artículo 194: La ubicación de bancos se realizará 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.

Artículo 195: Disponer de agrupaciones de bancos y asientos que favorezcan la conversación.

Artículo 196: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 197: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

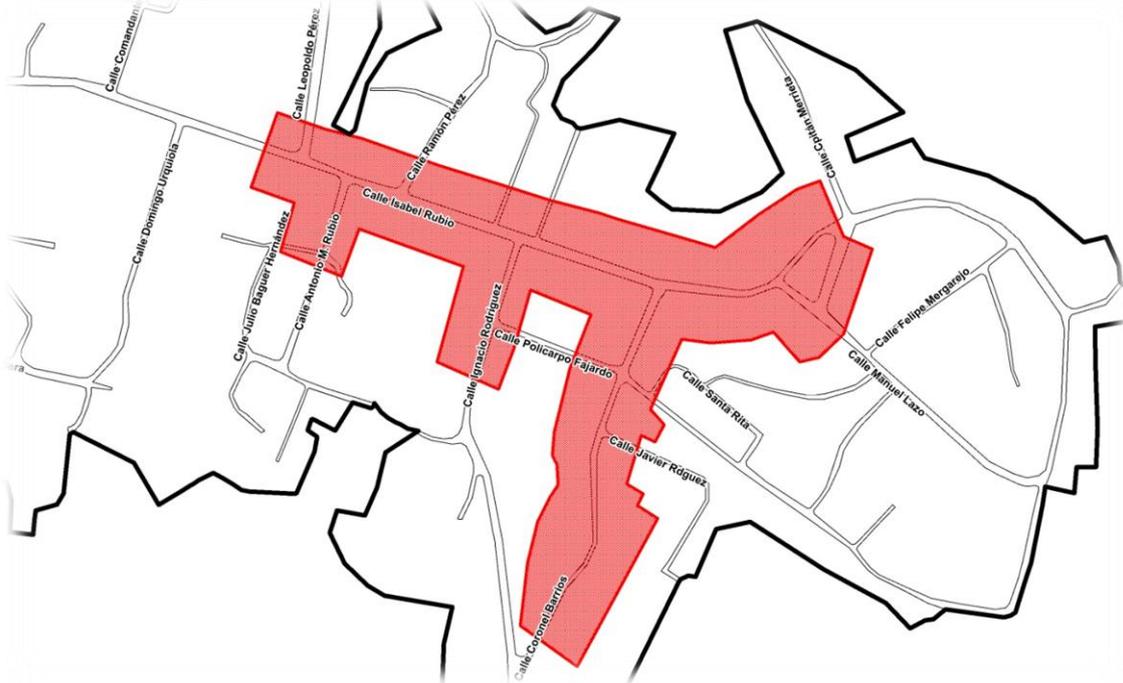
Artículo 198: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 199: La colocación de cabinas telefónicas y buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.



CAPÍTULO III. Regulaciones Específicas

Sección Primera: Sector Centro Urbano.



Artículo 200: Delimitación y características generales.

Sector ubicado a lo largo de Calle Isabel Rubio desde Calle Capitán Murrieta hasta Calle Leopoldo Pérez. Incluyendo los alrededores de la Iglesia Católica y Calles Coronel Barrios desde Calle Isabel Rubio hasta la terminal de ómnibus; Calle Ignacio Rodríguez desde Calle Isabel Rubio hasta Circulo Infantil Pequeños Titanes y Calle Antonio María Rubio desde Calle Isabel Rubio hasta Calle Antonio María Rubio Interior.

Zona bastante homogénea, predominan las viviendas medianeras con alineación de fachada sin jardines, posee acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado. Uso predominante servicios y residencial.

Las formas de intervención urbanística son conservación y ampliación.

Artículo 201: Regulaciones.

- Se prohíbe violar la línea de fachada con respecto al borde de la vía. Esta distancia será de 4 mts y en los casos en que sea diferente se establecerá la predominante en la tira de viviendas existente.
- La altura máxima reguladora será de 6 mts.
- Se permite la ampliación de 2 plantas hasta una altura máxima reguladora de 6 mts, dentro de la estructura original de la edificación con el uso de entresijos. Conservando la profundidad edificable y la primera crujía de teja criolla.
- Se prohíbe la utilización de figuras geométricas en enchapes de fachada. En estos casos el diseño y las proporciones serán similares para toda la tira de viviendas y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Se permite hasta 2 niveles en las

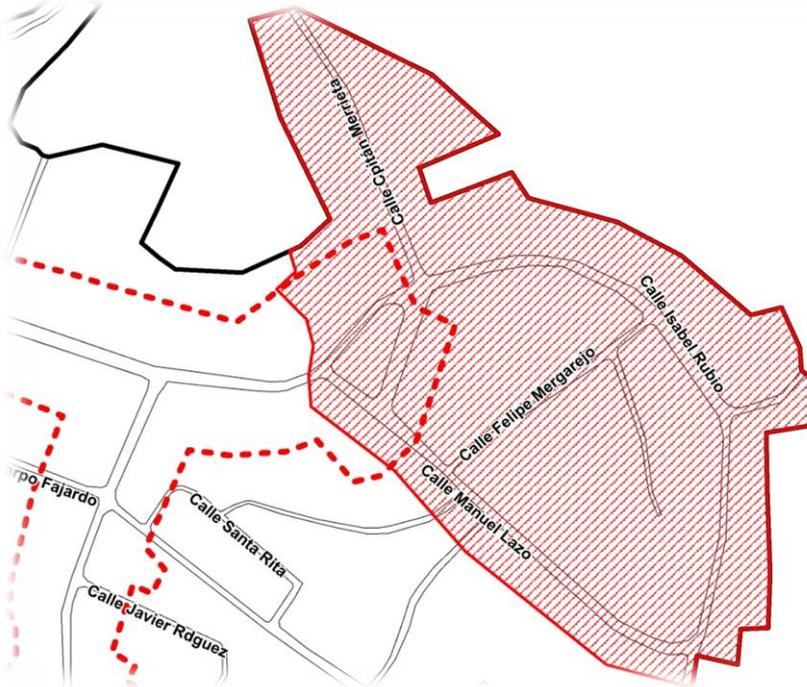


viviendas de tipología I existentes, siempre que el diseño de la cubierta del segundo nivel incorpore elementos propios de la zona como teja criolla o imitación de esta y no sobrepase los 6 mts de altura.

- f. Se mantendrá la proporción de los vanos de puertas y ventanas. El cambio de carpintería será estudiado específicamente para cada caso una correspondencia con el valor de la edificación en cuestión.
- g. Se prohíbe el cierre de portales con rejas.
- h. Se prohíbe la venta ambulante de alimentos y productos de todo tipo en Calle Isabel Rubio desde la Iglesia Católica y sus inmediaciones hasta Calle Leopoldo Pérez.
- i. Se prohíbe el cierre de jardines con cercas.
- j. Se admite solo la ejecución de parqueos que su diseño se integre al diseño general de la edificación.
- k. No se admiten los medios portales.
- l. La ocupación máxima de la parcela será del 80% y ocupación mínima de 60 %.



Sección Segunda: Sector Casco Histórico.



Artículo 202: Delimitación y características generales.

Sector ubicado a lo largo de Calle Isabel Rubio entre los extremos Noroeste y Sureste de Calle Manuel Lazo; incluyendo la calle Felipe Mergarejo y Calle Capitán Murrieta y los pasajes interiores.

Zona bastante homogénea, predominan las viviendas medianeras con alineación de fachada con altos puntales, jardines; posee acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado. Manzanas irregulares. Uso predominante residencial.

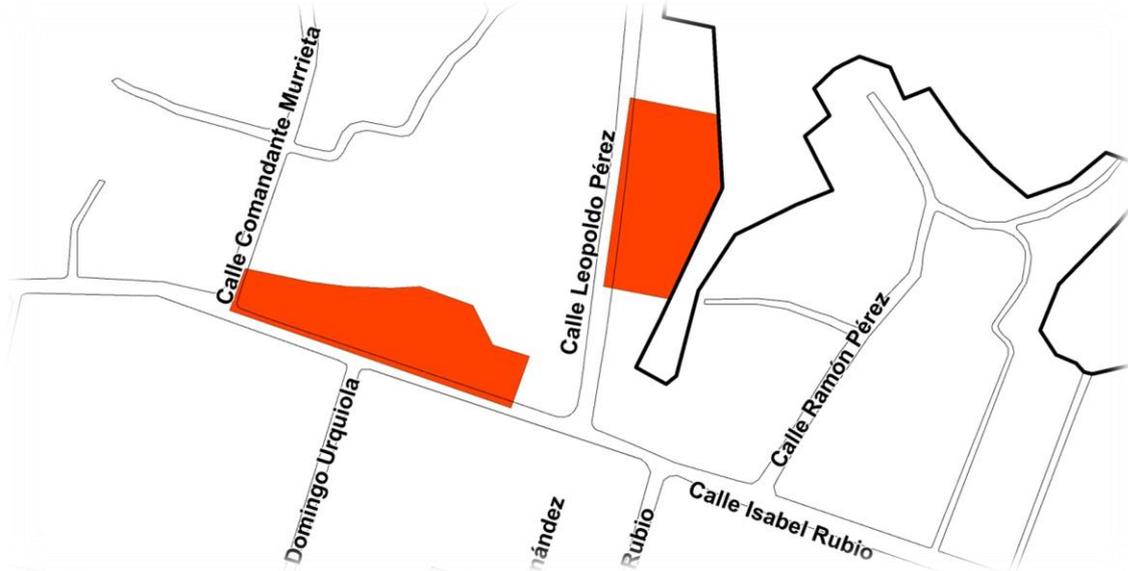
Las formas de intervención urbanística son conservación y ampliación.

Artículo 203: Regulaciones.

- a. Se prohíbe violar la línea de fachada existente con respecto al borde de la vía y las áreas de jardín.
- b. Se prohíben los entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones.
- c. Se prohíbe la construcción de cercas y vallas en jardines.
- d. Se prohíbe el cambio de dimensiones en los vanos de fachadas.
- e. La abertura de nuevas puertas de acceso estará sujeto al grado de protección de las edificaciones en cuestión y su estado constructivo.
- f. Se prohíbe la transformación de ventanas en puertas de entrada.
- g. Se prohíbe la sustitución, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, moldura, estucado o cualquier otro componente existente. Solo se autorizará este tipo de acciones, previo estudio casuístico, por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- h. Se permite la ampliación de dos plantas dentro de la estructura original de las viviendas con altos puntales, hasta la altura máxima de la edificación, con una profundidad edificable de 15 mts manteniendo la primera crujía de teja criolla.
- i. Se permite hasta 2 niveles en las viviendas de tipología I existentes, siempre que el diseño de la cubierta del segundo nivel incorpore elementos propios de la zona como teja criolla o imitación de esta y no sobrepase los 6 mts de altura.
- j. No se permite otro material en la parte frontal de las cubiertas de esta zona que no sea teja criolla o imitación de esta.
- k. No se admite el cierre de portales con rejas.
- l. Se admite solo la ejecución de parqueos que su diseño se integre al diseño general de la edificación. Solo en casos aislados se admitirán dentro de los perímetros del área de propiedad y previa aprobación según ideas de diseño.
- m. No se admite los medios portales.
- n. La ocupación máxima de la parcela será del 70% y ocupación mínima de 50 %.



Sección Tercera: Sector Residencial Sistema Ordenamiento en Tiras.



Artículo 204: Delimitación y características generales.

Sector que incluye las edificaciones ubicadas con frente a Calle Isabel Rubio, por el Norte de esta, entre Calle Comandante Murrieta y Calle Leopoldo Pérez (límite del sector centro). Sector que incluye las edificaciones con frente a Calle Leopoldo Pérez, por el Este de esta, entre el Teatro Toni Mato hasta vivienda No 42.

Zona bastante homogénea, predominan las viviendas medianeras con alineación de fachada con jardines en el primer tramo descrito, posee acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado. Uso predominante residencial.

Las formas de intervención urbanística son conservación y ampliación.

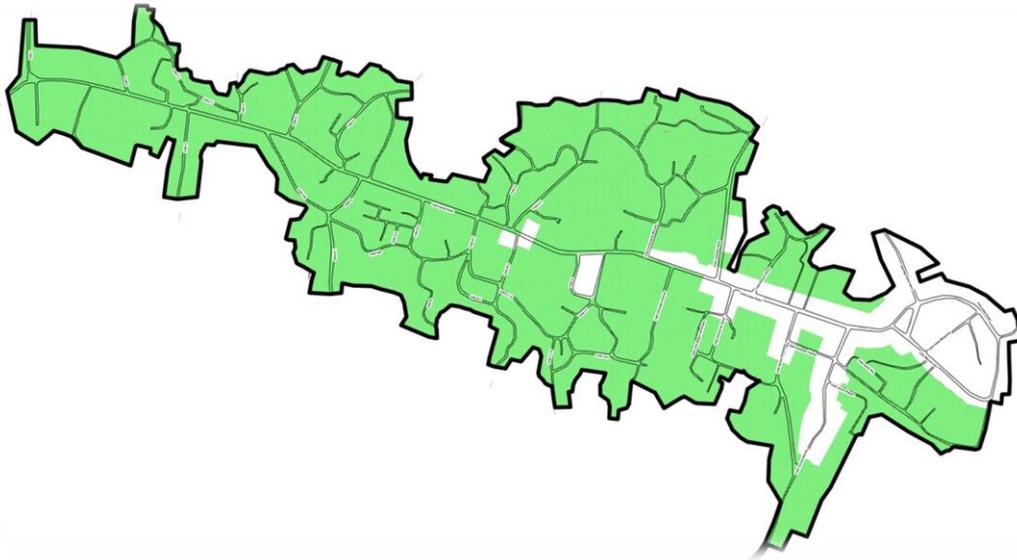
Artículo 205: Regulaciones.

- Se prohíbe violar la línea de fachada existente con respecto al borde de la vía y las áreas de jardín.
- Se prohíbe la construcción de cercas y vallas en jardines.
- Se prohíbe el cambio de dimensiones en los vanos de fachadas. La admisión de esta acción solo se aprobará por la Dirección de Planificación Física previo estudio casuístico.
- La abertura de nuevas puertas de acceso estará sujeta al grado de protección de las edificaciones en cuestión y su estado constructivo.
- Se prohíbe la transformación de ventanas en puertas de entrada.
- Se permite la ampliación de dos plantas dentro de la estructura original de las viviendas con altos puntales, hasta la altura máxima de la edificación, con una profundidad edificable de 15 mts manteniendo la primera crujía de teja criolla.
- No se permite otro material de cubierta en la parte frontal de las cubiertas de esta zona que no sea teja criolla o imitación de esta.



- h. Se admite el cierre de portales con rejas.
- i. Se admite solo la ejecución de parqueos que su diseño se integre al diseño general de la edificación.
- j. No se admite los medios portales.
- k. La ocupación máxima de la parcela será del 70% y ocupación mínima de 50 %.

Sección Cuarta: Sector Residencial Sistema Ordenamiento Aislado en Parcelas.



Artículo 206: Delimitación y características generales.

Sector que incluye toda la zona del asentamiento dentro de su perímetro desde el Monumento Guaní (salida hacia Surí) hasta Calle I (salida a Mantua). Exceptuando los sectores descritos de centro, casco histórico, sector residencial sistema ordenamiento en tiras, cementerio y edificaciones multifamiliares.

Zona bastante heterogénea, predominan las edificaciones individuales en parcela, con jardines y patios en laterales y fondo, posee acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado. Uso predominante residencial. Manzanas irregulares con trazado regular solo en las cercanas a Calle Isabel Rubio, Coronel Barrios e Ignacio Rodríguez

Las formas de intervención urbanística son ampliación y remodelación.

Artículo 207: Regulaciones.

- a. Se admite la construcción de cercas perimetrales, siempre más bajas en zonas de jardín, según establecen las regulaciones generales referidas a cercas. Excepto a lo largo de la Calle Leopoldo Pérez y a lo largo de la calle Isabel Rubio hasta el Hospital que no se admite el cierre de jardines.
- b. No se permite otro material de cubierta en la parte frontal de las cubiertas que no sea teja criolla o imitación de esta en las viviendas localizadas a lo largo de la Calle Leopoldo Pérez.
- c. Se permite la ampliación en segundo nivel respetando la estructura de las edificaciones en planta baja.
- d. Se admite una altura reguladora máxima de 6 mts.
- e. Se admite el cierre de portales con rejas.

- f. Los pasillos o separaciones de la fachada lateral y por el fondo a la línea de propiedad no será menor de 0.75 mts.
- g. Las líneas de fachadas para las construcciones, ampliaciones y remodelaciones se alinearán por las predominantes (viviendas sólidas).
- h. La tipología constructiva puede variar desde el tipo I hasta el IV que consiste en paredes de mampostería o madera, con cubierta que puede ser de hormigón, teja criolla, canalón y fibra de asbesto cemento u otra de tipo ligera.
- i. Se admite la ejecución de parqueos que su diseño se integre al diseño general de la edificación o aislados dentro del límite de propiedad. Respetando líneas de fachada y utilizando materiales similares a los de la vivienda. El diseño será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- j. Se admiten los medios portales.

Los edificios multifamiliares ejecutados de forma aislada dentro de esta zona cumplirán las siguientes regulaciones:

- k. Se prohíbe la ejecución de cercas y construcciones auxiliares en áreas comunes.
- l. Se prohíbe el cierre de balcones conformando nuevos espacios dentro de la vivienda.
- m. Se prohíbe el cierre de pasos de escalera.
- n. Se prohíbe la construcción de parqueos fuera de las áreas concebidas para ello por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- o. Se prohíbe la construcción en azoteas.
- p. Se admite la sustitución de la carpintería manteniendo los vanos, proporciones y tipología de estas.
- q. No se admite alterar las fachadas.

Sección Quinta: Sector Planificado de Viviendas Edificios multifamiliares.



Edificios multifamiliares Calle Isabel Rubio y Loma del Chivo



Edificios multifamiliares Surí

Artículo 208: Delimitación y características generales.

Sector que incluye edificios multifamiliares localizados en intercepción Calle Isabel y Calle B-2; edificios multifamiliares Loma del Chivo y Surí Calle 9na.

Zonas homogéneas, edificaciones multifamiliares de entre dos y cinco niveles con áreas comunes con jardines y áreas libres en laterales y fondo, poseen acueducto, electricidad, teléfono y sistemas de tratamiento de residuales. Uso predominante residencial. Manzanas con trazado regular.

Las formas de intervención urbanística mantenimiento y conservación.

Artículo 209: Regulaciones.

- a. Se prohíbe el cierre de balcones conformando nuevos espacios dentro de la vivienda.
- b. Se prohíbe el cierre de pasos de escalera.
- c. Se prohíbe la construcción de parqueos o construcciones auxiliares fuera de las áreas concebidas para ello por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d. Se prohíbe la ejecución de cercas en áreas comunes.



- e. Se prohíbe la construcción en azoteas.
- f. Se admite la sustitución de la carpintería manteniendo los vanos, proporciones y tipología de estas.
- g. No se admite alterar las fachadas.

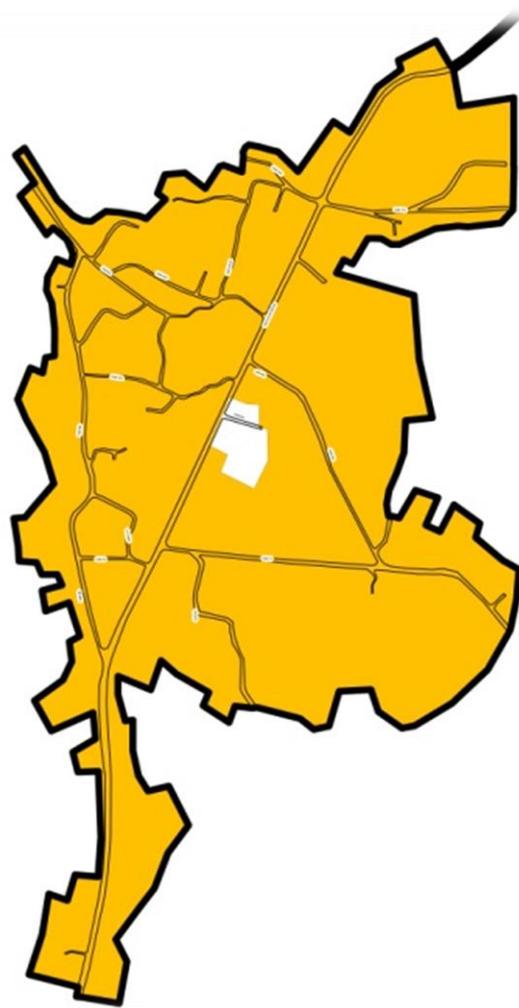
Sección Sexta: Sector Equipamiento Fábricas, Talleres y Almacenes. Zona Surí

Artículo 210: Delimitación y características generales.

Sector que incluye el Barrio Surí, exceptuando los edificios multifamiliares localizados en esta zona.

Zona bastante heterogénea, predominan instalaciones productivas, talleres y almacenes y también las edificaciones individuales en parcela, con jardines y patios en laterales y fondo, posee acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado y con tratamiento de residuales en las instalaciones de producción y almacenes. Uso predominante producción y almacenes y permitido el residencial. Manzanas irregulares con trazado regular solo en las cercanas a Calle Coronel Barrios y Calle 11.

Las formas de intervención urbanística son ampliación y remodelación.



Artículo 211: Regulaciones.

- a. Se admite la construcción de cercas perimetrales, siempre más bajas en zonas de jardín, según establecen las regulaciones generales referidas a cercas.
- b. Se permite la ampliación en segundo nivel respetando la estructura de las edificaciones en planta baja.
- c. Se admite una altura reguladora máxima de 6 mts.
- d. Se admite el cierre de portales con rejas.
- e. Los pasillos o separaciones de la fachada lateral y por el fondo a la línea de propiedad no será menor de 0.75 mts.
- f. Las líneas de fachadas para las construcciones, ampliaciones y



- remodelaciones se alinearán por las predominantes (viviendas sólidas).
- g. La tipología constructiva puede variar desde el tipo I hasta el IV que consiste en paredes de mampostería o madera, con cubierta que puede ser de hormigón, teja criolla, canalón y fibra de asbesto cemento u otra de tipo ligera.
 - h. Se admite la ejecución de parqueos que su diseño se integre al diseño general de la edificación o aislados dentro del límite de propiedad. Respetando líneas de fachada y utilizando materiales similares a los de la vivienda. El diseño será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - i. Se admiten los medios portales.
 - j. La ocupación máxima de la parcela será del 70% y ocupación mínima de 50 %.

Sección Séptima: Sector Cementerio.



Artículo 212: Delimitación y características generales.

Sector que incluye la manzana definida por Calle Isabel Rubio, Calle C y cerrando la manzana Calle C-1.

Artículo 213: Regulaciones.

- a. Se prohíben acciones constructivas que no sean las relacionadas con la función urbana de esta zona.
- b. Se prohíbe afectar el muro perimetral existente por acciones externas.
- c. La altura máxima del muro perimetral en caso de reparaciones o reposición de tramos no excederá los 2.00 m y serán utilizados materiales similares a los empleados en el existente.

CAPÍTULO IV Regulaciones Especiales Manzana 0006(Parque de la Iglesia Católica)

Constituye el centro y lugar más importante de la ciudad.

12.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 536: Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener los estilos constructivos existentes, garantizando proteger la imagen urbana.

Artículo 537: Artículo 2: Queda prohibido la utilización del parque para la localización de cualquier tipo de comercio, ya sea estatal o particular. Su funcionamiento quedara relegado a las calles continuas al parque o alguna zona escogida por la DMPF que cumpla con las condiciones necesarias.

Artículo 538: Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, hacer excavaciones, y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos

12.2 Servicios comunales.

12.3 Estructura de la manzana.

Artículo 542: En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y configuración existente en la manzana.

12.5 Alineación de las edificaciones.

12.5.1 Puntales:

Artículo 543: Será obligatorio conservar el puntal existentes de la iglesia católica.

12.6 Tipos y elementos de fachada.

12.6.1 Cercados:

Artículo 544: Se prohíbe la utilización de cercas en las áreas de jardineras pertenecientes al parque.