



***REGULACIONES***  
***URBANÍSTICAS***  
***MANTUA***



## **REGULACIONES URBANAS CABECERA MUNICIPAL**

### **Mantua**

### **Caracterización de las regulaciones**

### **Regulaciones urbanas**

Las regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídica administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento, el control urbano y territorial; así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y del medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son las siguientes:

- ✓ Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- ✓ Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Mantua.
- ✓ Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la organizada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como las que se realizan por esfuerzo propio de la población.
- ✓ Exigir a través de las microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- ✓ Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales e medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

### **Premisas conceptuales**

El proceso de actualización de estas regulaciones impone de definir las premisas conceptuales que fueron asumidas, las cuales constituyen una guía para el proceso posterior de trabajo y su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- ❖ La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de Mantua
- ❖ Expresadas en: La trama urbana y el tamaño de las UBIT son irregulares.
- ❖ El dimensionamiento de la parcelación, que persigue la armonía entre las escalas arquitectónicas y urbanísticas.
- ❖ La diversidad y riqueza de las tipologías.



- ❖ La fuerte presencia del verde, tanto en espacios públicos como privados.
  - ❖ La integración a nivel visual del espacio público y del privado.
  - ❖ La transparencia de los cercados perimetrales
  - ❖ Proteger el patrimonio arquitectónico, salvaguardando los inmuebles singulares y restituyendo gradualmente las transformaciones indeseables que han promovido el deterioro de su imagen.
  - ❖ Conciliar las nuevas inversiones propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano, tanto por la vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
  - ❖ Posibilitar la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.
  - ❖ Se instruyen regulaciones de carácter y aplicación General para el pueblo.
-



## REGULACIONES GENERALES



### **Generales:**

- 1- La ocupación máxima de parcelas para viviendas será del **70%** y la superficie libre mínima será del **30%**.
- 2- Para todas las edificaciones existentes aisladas en parcelas será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho libre mínimo de **0.75m**
- 3- Para las nuevas parcelaciones será obligatorio mantener pasillos laterales con un ancho libre mínimo de **1.00m**
- 4- Será obligatoria respetar la primera línea de fachada con respecto a las viviendas existentes
- 5- Se evitarán las acciones que transformen las características tipológicas predominantes en el pueblo.



- 6- No se permite el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos.
- 7- No se permite el depósito de los escombros en los espacios públicos.

### **Cercas perimetrales**

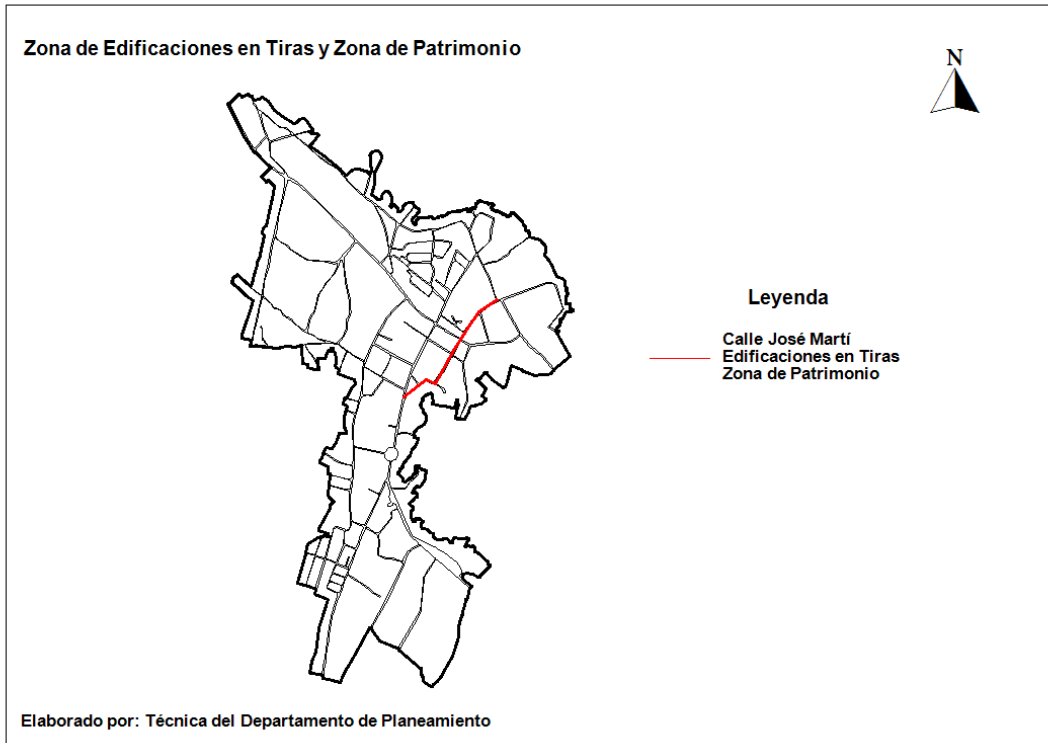
Las cercas urbanas son elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen considerablemente en la imagen del asentamiento.

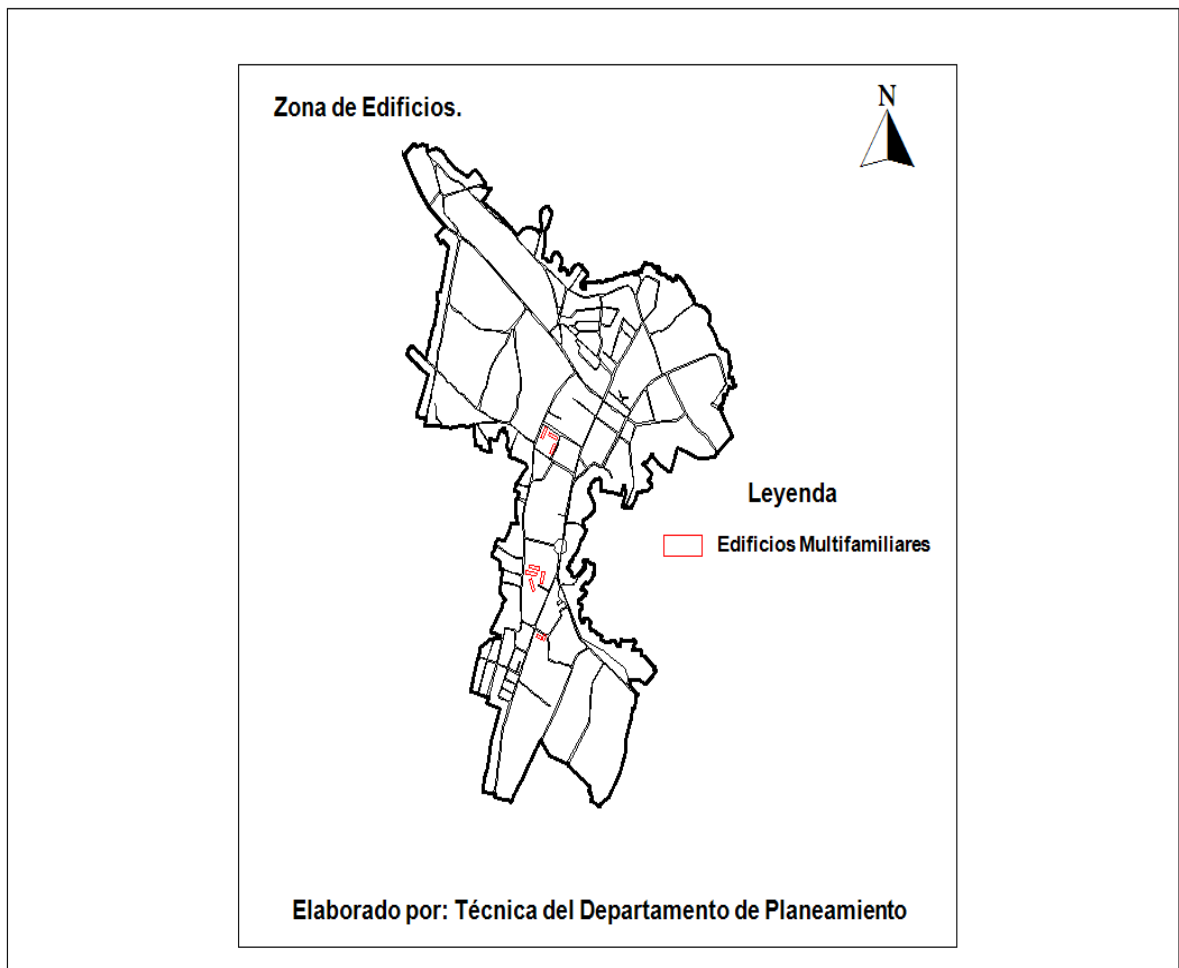
- El cercado de cualquier propiedad se realizará por los límites legalmente establecidos y reconocidos documentalmente que acrediten el área a demarcar.
- Su ubicación se hará respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger.
- El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en las edificaciones de esquina por ambas calles tendrá una altura máxima de 1.20m.
- Los cercados por los pasillos laterales después de la segunda línea de fachada y por los pasillos de fondo, alcanzarán como mínimo una altura de 1.80m y máximo a una altura de 2.00m.
- En todos los casos se medirá la altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo de la parcela en que se coloque el cercado.
- La cerca no puede ser construida con objetos punzantes ni cortantes.

Nota: Si el terreno presenta desnivel, la cerca será en forma de escalera, sin violar las medidas orientadas.

### **Regulaciones Específicas:**

No se permite el cercado en las edificaciones en tiras a lo largo de las calles.



**Edificios multifamiliares:**

Sus límites son la calle: Camilo Cienfuegos, calle: José Martí, calle: Emiliano Zapata y calle: Bartolomé Masó. La zona de cinco plantas limita con la calle: Camilo Cienfuegos, calle: Carlos Manuel de Céspedes, calle: Máximo Gómez y calle: Ormani Arenado.

Se permitirá la construcción de cercas que limiten el área común perimetral, siguiendo la configuración del edificio, siempre que se cuente con la aprobación de más del 85% de los titulares que conforman la Junta de Administración y se obtenga la correspondiente licencia o autorizo de construcción.

En el edificio multifamiliar, el cercado delimita un primer tramo frontal del área de jardín o franja al frente del edificio que comprenderá hasta la acera y donde esta no exista, hasta un máximo de 5 000 mm (5,0 m); un segundo tramo que incluye los límites de propiedad por los pasillos laterales hasta un máximo de 5 000 mm (5,0 m) y un tercer tramo por el pasillo de fondo hasta un máximo de 10 000 mm (10,0 m). El trazado definitivo del cercado tendrá en cuenta

casuísticamente que se respeten las separaciones de otros edificios; servidumbres y derechos de paso, ya sean existentes o previstos. Será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física. Además, se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) No se admite la construcción de cercas divisorias en jardines y patios.
- b) El cercado de frente y lateral hasta la línea de fachada del cuerpo del edificio tendrá una altura máxima de 1 200 mm (1,20 m).
- c) El cercado por los pasillos laterales después de la línea de fachada del cuerpo del edificio y por el pasillo de fondo, podrá alcanzar hasta 2 000 mm (2,00 m) de altura como máximo.
- d) Para la construcción de estos cercados podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y mallas eslabonadas, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 600 mm (0,60 m) de altura máxima. Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los vestíbulos en los edificios no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

**Edificio multifamiliar:** Toda edificación de varios pisos en que existan tres o más casas, apartamentos o habitaciones independientes que ocupen cada uno de ellas todo o parte de un piso, o las que contando con un solo piso con varias viviendas, estas tengan elementos comunes de servicio.

Los inmuebles que tienen dos viviendas o habitaciones y presentan elementos comunes no serán considerados edificios multifamiliares sino edificaciones.

Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente determinadas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la Dirección Municipal de Planificación Física, para analizar si procede su construcción.

Se permite la construcción de muros de contención en el límite de propiedad, cuando estos sean imprescindibles para salvar desniveles topográficos.

En la franja de jardín frontal de los edificios multifamiliares, al igual que en el resto de sus áreas comunes, no se permite la construcción de instalaciones permanentes o de carácter temporal para la realización de cualquier tipo de actividad por cuenta propia.



## **Jardines.**

### **Regulaciones Generales:**

Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas y sectores donde este predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, que se adecuará en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo constructivos de las edificaciones existentes.

El uso de esta franja libre cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) No se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes, excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.
- b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar un máximo del 40% de su área. Previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- c) Las rampas de acceso y entradas a garajes y a las edificaciones deberán alcanzar como máximo un tercio (1/3) de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) La construcción de instalaciones temporales será regulada de acuerdo con las características de cada zona.
- e) Se admite la localización de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 200 mm. (0,20 m).

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

### **Otras zonas o calles:**

En las edificaciones aisladas en parcelas se limita el uso de la franja de jardín frontal para la construcción de instalaciones, permitiéndose solamente 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. 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.

### **Portales.**

#### **Regulaciones Generales:**

Se mantendrá la tipología constructiva de los portales en las áreas donde existen o deban existir, siendo obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada.

En los portales de uso público, no se permitirán cierres totales ni parciales, así como tampoco muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso por ellos libremente.

En las zonas donde exista una franja continua de portales privados, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados con la documentación técnica necesaria y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física

Solamente podrá autorizarse el cierre de portales privados para su aprovechamiento en las edificaciones aisladas en parcelas donde exista una franja de jardín entre la acera y la primera línea de fachada de la edificación, que será regulado de acuerdo con las características de cada zona. De no tener franja de jardín, pero con los portales elevados sobre el nivel de acera, solamente se autorizarán aquellos casos que el nivel del piso del portal se encuentre como mínimo a 1 800 mm (1,80m) sobre el nivel de la acera en su punto más bajo.

- Aun cuando se cumplan todos los requerimientos urbanísticos que se han señalado, quedan totalmente prohibidos los siguientes casos:
  - a) La construcción de entresuelo en portales.
  - b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4 000 mm (4.00 m).



- c) Cierre parcial de portal en edificaciones pareadas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneas y no incumpla lo planteado en el resto de esta disposición.
- d) Cierre de portales con arcadas u otros atributos que con la solución de cierre propuesta se afecten en su forma o simetría.
- e) Los cierres de portales en edificios típicos o repetitivos, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

Los cierres de los vanos del portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquivadas en los distintos muros, con materiales transparentes o traslúcidos y elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Cuando el cierre sea de piso a techo, se montará sobre un murete de 100 mm (0.10 m) de altura. También, puede dejarse un antepecho de 900 mm (0,90 m) de altura como máximo. En caso de que esta baranda ciega o murete ya existiera, deberá mantenerse, siempre que su altura no exceda los 900 mm (0.90 m) establecidos. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

#### **Regulaciones Específicas:**

- Se prohíbe el cierre parcial o total de portales en el centro urbano (Calle José Martí).

#### **Barandas y rejas.**

#### **Regulaciones Generales:**

##### **Barandas:**

- Será obligatoria la preservación de las barandas originales en las edificaciones que las conserven.

Las nuevas barandas que se construyan en los portales deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) Su altura no deberá exceder de 900 mm (0,9 m).
- b) Deberán tener transparencia y podrán ser utilizados materiales como barras redondas o cuadradas y balaustres de morteros.
- c) El uso de celosía de mortero como baranda será regulado de acuerdo con las características de cada zona.

##### **Rejas:**



Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas de las edificaciones que las conserven.

Las rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y deben cumplir las siguientes regulaciones:

- a) Se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos y verticales.
- b) No se permitirán rejas salientes en ventanas, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación.

La colocación de rejas en portales y terrazas techadas en el primer nivel de la edificación será regulada de acuerdo con las características de cada zona.

Se autoriza el cierre de piso a techo con rejas en balcones, siempre que ello no afecte significativamente la estética del edificio y se realice con elementos que estén acordes con la tipología de la edificación.

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

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

### **Regulaciones Específicas:**

#### **Barandas:**

- Se prohíbe el uso de celosía de mortero como baranda.  
(Calle José Martí).

**Rejas:**

- Se prohíbe el cierre con rejas de portales y terrazas techadas en el primer nivel de la edificación. (Calle José Martí).

**Marquesinas y toldos.****Regulaciones Generales:****Marquesinas:**

Se permite la construcción de marquesinas, cumpliéndose las siguientes disposiciones:

- a) La altura sobre el nivel de piso en todos los casos no será menor de 2 500 mm (2,5 m).
- b) Si la marquesina proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín y cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín o área libre sobre la cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 000 mm (2,0 m), teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 150 mm (0,15 m).
- c) Si la marquesina se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 200 mm (0,20 m) y no podrá tener apoyos sobre la acera.

Será permisible el uso de marquesinas como elemento de fachada para protección y jerarquización de los accesos, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo anterior.

Se podrán rotular las marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

Queda terminantemente prohibida toda construcción sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física. En el caso de que sean iluminadas, esta instalación también será aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, ha de tener más de 700 mm (0.70 m) en su voladizo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituido por combinaciones de estos elementos.

**Toldos:**

Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales.

Se permite la construcción de toldos, cumpliéndose las siguientes disposiciones:

- a) La altura sobre el nivel de piso en todos los casos no será menor de 2 500 mm (2,5 m).
- b) Si el toldo proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín y cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín o área libre sobre la cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 000 mm (2,0 m), teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 150 mm (0,15 m).
- c) Si el toldo se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 200 mm (0,20 m) y no podrá tener apoyos sobre la acera.

Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán hacia el interior de la edificación en que se coloquen y sobre una altura de 2 000 mm (2,0 m) mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.

Se podrán rotular los toldos siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Carpintería exterior.****Regulaciones Generales:**

Los tipos y materiales de carpintería exterior serán regulados de acuerdo con las características de cada uno de las zonas de regulación.

**Regulaciones Específicas:****Zonas o calles del centro urbano:**

Será obligatoria la preservación de la carpintería original en las edificaciones que la conserven.

No se admite la modificación de las dimensiones de los vanos existentes y la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

## **Pintura exterior.**

### **Regulaciones Generales:**

Los propietarios o administradores de entidades en aquellas edificaciones, que aun encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la Dirección Municipal de Planificación Física y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.

No se admite la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

No se admite fraccionar con diferentes colores los elementos arquitectónicos exteriores, tales como las columnas y capiteles.

No se admite la pintura de troncos de árboles, postes del tendido eléctrico y telefónico y contenes.

No se permite la pintura en paredes con revestimientos de piedras o con terminaciones de ladrillos expuestos y otros materiales pétreos naturales.

Para la ejecución de un mural permanente (pintura, cerámica u otra técnica) que se pretenda realizar en el exterior de una edificación, debe solicitarse la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá con la aprobación del Consejo Asesor para el Desarrollo de la Escultura Monumentaria y/o Ambiental (CODEMA). lo contrario será facultad de la DMPF, paralizar la obra, hasta que este obtenga permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua y también requerirá la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **Regulaciones Específicas:**

#### **Zonas o calles del centro urbano:**

En las vías principales y zonas de valor patrimonial, la paleta de colores de las edificaciones se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva aprobación, previa consulta con

Los especialistas de los Museos municipales o la Comisión Provincial de Monumentos según sea el caso. *Calle José Martí.*

### **Enchapes exteriores:**

#### **Regulaciones Generales:**

Los tipos y materiales de enchapes exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada zona.

Pisos y pavimentos exteriores:

Los tipos y materiales de enchapes exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada zona.

Elementos decorativos exteriores:

La colocación de elementos decorativos exteriores será regulada de acuerdo con las características de cada zona.

### **Regulaciones Específicas:**

#### **Enchapes exteriores:**

##### **Zonas o calles del centro urbano:**

En las vías principales y zonas de valor patrimonial, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. (Calle José Martí, Calle Antonio Maceo y Calle Carlos Manuel de Céspedes).

### **Garajes:**

- 1- La dimensión del garaje individual será de 4.00m de ancho por 6.00m de largo con área total de 24.00m<sup>2</sup>
- 2- Se permite una sola puerta de entrada la misma será de dos hojas abriendo hacia afuera con una dimensión de 2.50m de ancho por 2.10m de alto.
- 3- Se permite la construcción de ventanas de luz en ambos laterales.
- 4- Se permite la construcción de dos carriles de entrada al garaje de un ancho de 50 cm.
- 5- La construcción no puede afectar ningún paso peatonal ni vial.
- 6- Se respetara la faja de protección de las redes de infraestructuras eléctrica, hidráulica, sanitaria pluvial, en el caso que lo requiera.
- 7- No se permite el cambio de uso de la instalación.
- 8- El garaje no puede ser habitado.





**Ranchón:**

- Se permite la construcción de un ranchón de madera dentro de los límites de su propiedad.
- Su construcción no puede ser de forma cerrada, es obligatorio dejar un 30% de visibilidad.
- Para su construcción puede utilizar celosías de madera o malla eslabonada.
- Se admite la cubierta ligera del tipo 3 y 4.
- Material a utilizar:
  - Fibra de asbesto cemento o un material similar a este
  - Puede ser de guano en el caso que proceda.
- No se admite realizar otras acciones constructivas que no estén descritas en este documento.
- El área construida no puede pasar del 70% con respecto al área total del terreno.
- Se respetará la faja de protección de las redes de infraestructura eléctrica, hidráulica, sanitaria y pluvial, en el caso que lo requiera.
- No se permite el cambio de uso de la instalación.
- El Ranchón no puede ser habitado.

**Casa de desahogo:**

**Regulaciones específicas:**

- Se permite la construcción de una casa de desahogo dentro de los límites de su propiedad.
- Solo puede ocupar el 70% del área total y dejar el 1.00m<sup>2</sup> alrededor libre.
- No puede ser habitada.
- Tiene que ser construidas al fondo de la vivienda existente.
- Tendrá una sola ventana de luz.
- Tendrá una puerta de entrada y salida.
- Sus dimensiones no podrán sobrepasar de 3.00m de ancho por 4.00m de largo.