

INDICE GENERAL

CONTENIDO	Página
INTRODUCCIÓN	9
RESEÑA HISTÓRICA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO	10
DESARROLLO	13
CAPÍTULO I. UBICACIÓN Y CARACTERIZACION GENERAL	15
SECCIÓN PRIMERA. CARACTERIZACIÓN GENERAL	15
SECCION SEGUNDA. DERROTERO DEL MUNICIPIO SAN LUIS	16
SECCION TERCERA. DERROTERO DE LA CIUDAD DE SAN LUIS	17
CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES	23
SECCIÓN PRIMERA. REGULACIONES URBANÍSTICAS	23
SECCION SEGUNDA. PREMISAS CONCEPTUALES	23
SECCION TERCERA. ZONAS DE REGULACIÓN	24
SECCION CUARTA. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA	25
SECCION QUINTA. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA	25
CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA	28
SECCIÓN PRIMERA. MEDIO AMBIENTE	28
Sobre el recurso tierra	28
Sobre el recurso agua	28
Sobre el transporte y almacenamiento	29
Otros	29
SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	30
SECCIÓN TERCERA. USO DE SUELO	31
SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA	31
Sobre la ocupación del suelo	31
Sobra las manzanas	32
Sobre las parcelas	32
Sobre la alineación	33
Sobre la infraestructura vial	33
Sobre la infraestructura eléctrica	35
Sobre la infraestructura telefónica	35
Sobre la infraestructura ferroviaria	36
SECCIÓN QUINTA. MORFOLOGÍA URBANA	36
TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	36
Sobre los materiales de construcción	36
Sobra los cercados	37
Sobre los jardines	38

CONTENIDO	Página
Sobre los portales	38
Sobra las alturas y puntales	39
Sobre los tipos de salientes: aleros, marquesinas, toldos, balcones, logias y terrazas	40
Sobre los pasillos	42
Sobre las vistas y luces	43
Sobre la medianería	44
MOBILIARIO URBANO	46
Sobre las paradas de ómnibus	46
Sobre los bancos públicos	46
Sobre las luminarias	47
Sobre los cestos de basura	47
Sobre las señalizaciones	47
Sobre la gráfica urbana	48
Otros elementos del mobiliario urbano	48
ASPECTOS TECNICO-CONSTRUCTIVOS	49
Sobre los tipos de intervención a nivel urbano	49
Sobre los tipos de intervención a nivel arquitectónico	49
Sobre las acciones constructivas	49
Sobre la intervención en edificios con grado de protección patrimonial	49
Sobre la división y unificación de viviendas	49
Sobre la construcción en azoteas y áreas libres	50
Sobre la construcción de escaleras	50
Sobre las barbacoas, patios y patinejos	51
Sobre suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes	52
Sobre prevenir barreras arquitectónicas en obras nuevas	52
Sobre la demolición	52
FORMAS DE GESTION NO ESTATAL	52
CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECIFICAS POR ZONAS DE REGULACION	55
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.1. CENTRO DE SERVICIOS	55
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	55
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	55
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	56
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.2. ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA	61
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	61
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	61
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	62

CONTENIDO	Página
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.3. ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA	64
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	64
Reparto Martí Alta	64
Reparto Rafael Reyes	65
Reparto Sur del ferrocarril	65
Reparto Ampliación de Capitán San Luis	65
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	66
Reparto Martí Alta	66
Reparto Rafael Reyes	66
Reparto Sur del ferrocarril	66
Reparto Ampliación de Capitán San Luis	67
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	67
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.4. ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA	68
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	68
Reparto Miguel Maceo	69
Reparto José Maceo	69
Reparto Julio Maceo	69
Reparto Orlando Fernández Montes de Oca	69
Reparto Raúl Palomo	70
Reparto San Felipe	70
Reparto Ramón López Peña	70
Reparto Los Coquitos	71
Nuevo Rafael Reyes	71
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	71
Reparto Miguel Maceo	71
Reparto José Maceo	71
Reparto Julio Maceo	72
Reparto Orlando Fernández Montes de Oca	72
Reparto Raúl Palomo	72
Reparto San Felipe	73
Reparto Ramón López Peña	73
Reparto Los Coquitos	73
Nuevo Rafael Reyes	73
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	74
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.5. ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	74
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	74

CONTENIDO	Página
Reparto Capitán San Luis	75
Reparto Emma Rosa Chuig	75
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	75
Reparto Capitán San Luis	75
Reparto Emma Rosa Chuig	76
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	76
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.6. ZONA DE NUEVO DESARROLLO	78
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	78
Zona de nuevo desarrollo No.1	79
Zona de nuevo desarrollo No.2	79
Zona de nuevo desarrollo No.3	80
Zona de nuevo desarrollo No.4	80
Zona de nuevo desarrollo No.5	80
Zona de nuevo desarrollo No.6	80
Zona de nuevo desarrollo No.7	80
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	81
Zona de nuevo desarrollo No.1	81
Zona de nuevo desarrollo No.2	81
Zona de nuevo desarrollo No.3	81
Zona de nuevo desarrollo No.4	81
Zona de nuevo desarrollo No.5	82
Zona de nuevo desarrollo No.6	82
Zona de nuevo desarrollo No.7	82
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	82
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.7. ZONA DE PRODUCCION	82
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	82
Granja Avícola Avelino Vallinas	83
Industria de materiales El Tejal	83
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	83
Granja Avícola Avelino Vallinas	83
Industria de materiales El Tejal	84
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	84
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.8. ZONA DE GRANDES INSTALACIONES	84
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	84
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	85
Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca	85

CONTENIDO	Página
Cementerio	84
Base de Ómnibus	85
Base Transporte MINAZ	85
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	85
Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca	85
Cementerio	85
Base de Ómnibus y Transporte MINAZ	87
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO.9. ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES	88
SECCIÓN PRIMERA. UBICACIÓN GENERAL	88
Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis	89
Eduardo Chivas	89
Parque, Parque Félix B. Caignet	89
Parque Guillermo Moncada	89
Parque Mariana Grajales Coello	89
Parque Avenida Los Maceos	89
Plaza Roja	89
Complejo Plaza XI Festival	90
SECCION SEGUNDA. CARACTERIZACION GENERAL	90
Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis	90
Eduardo Chivas	90
Parque, Parque Félix B. Caignet	90
Parque Guillermo Moncada	90
Parque Mariana Grajales Coello	91
Parque Avenida Los Maceos	91
Plaza Roja	91
Complejo Plaza XI Festival	91
SECCION TERCERA. REGULACIONES ESPECIFICAS	91
CAPÍTULO V. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO	93
SECCIÓN PRIMERA. SOLICITUD Y TRAMITES	93
APROBACION DE USO DE SUELO, AUTORIZACION Y LICENCIA DE OBRA	93
SOLARES YERMOS. COMPRAVENTA, DONACION Y PERMUTA CON EL ESTADO	96
Cesión entre particulares	97
CESION DE AZOTEA	97
LICENCIA DE OBRA, AUTORIZACION DE OBRA Y CERTIFICADO DE HABITABLE	98
LICENCIA DE CONSTRUCCION O DE OBRA	99
AUTORIZACION DE CONSTRUCCION O DE OBRA	99

CONTENIDO	Página
CERTIFICADO DE HABITABILIDAD	100
DESCRIPCION, TASACION, MEDIDAS Y LINDEROS	100
LITIGIOS Y RECLAMACIONES	100
ASIGNACION DE TERRENOS ESTATALES A PERSONAS PARTICULARES PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO	101
De la solicitud y asignación de parcelas o solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio	102
SECCION SEGUNDA. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACION	103
SECCION TERCERA. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO	103
De las multas y otras medidas	103
Sobre la violación de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas	104
De la microlocalización de inversiones	10
De la licencia de construcción o de obra	104
De la autorización de construcción o de obra	106
Del ornato publico	108
De la higiene comunal	109
De los monumentos nacionales y locales	120
CAPÍTULO VI. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS	112
Plano de ubicación general	112
Plano de régimen urbanístico del suelo	113
Plano de protección y preservación No.1. Centro de servicios	113
Plano de protección y preservación No.2. Zona residencial intermedia	114
Plano de protección y preservación No.3. Zona residencial periférica	114
Tabla de intervención urbanísticas	115
Tabla de uso por tipología arquitectónica	116
Tabla de uso por tipología urbanística	117
Tabla de uso del suelo por zonas de regulación	118
Tabla de intervención a escala urbana	119
Tabla de intervención a escala constructiva	119
Tabla de morfología urbana	120
Tabla de uso de suelo por zonas de regulación para espacios públicos y áreas verdes	121
Planos de espacios públicos y áreas verdes	122
TIPOLOGIAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS	124
Tipologías urbanísticas	124
Tipologías arquitectónicas	125

CONTENIDO	Página
TIPOS DE VIAS	126
Vías principales	126
Vías secundarias	127
Avenidas y paseos arbolados	128
Vías peatonales	128
CAPÍTULO VII. GLOSARIO DE TERMINOS	129

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y Urbano son el conjunto de reglas y disposiciones técnicas-jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, con el objetivo de orientar la actividad constructiva y la preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales que caracterizan los pueblos y ciudades manteniendo una imagen urbana autóctona, las mismas se promulgan por períodos de 5 años de vigencia, permitiendo su revisión y adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo.

Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano (PGOU) de San Luis y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas, controlando los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio, ambos instrumentos son los encargados de lograr la imagen de la ciudad que deseamos y en ellos se propone conceptualmente la conservación de la estructura urbana existente, el aprovechamiento de la infraestructura técnica y la defensa del patrimonio tanto natural como edificado que la caracteriza.

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanas se utilizaron como base los estudios realizados para la confección de los PDI, PGOTU y las Regulaciones Urbanas realizadas anteriormente.

La metodología propuesta por el Instituto de Planificación Física (IPF) plantea realizar una propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva, la definición, descripción de su uso y regulaciones específicas para cada una de sus áreas. Estas últimas deben precisar el predominio de tipologías urbano-arquitectónicas, uso de suelo predominante, facilidades urbanísticas y la intensidad en que puede o no ser intervenido y/o transformado ese suelo, entre otras cuestiones no menos importantes.

Por lo que se regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas. Las zonas objeto de regulación dentro del territorio con vistas a la implementación del Plan General de Ordenamiento Territorial, se referencian de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo, definiéndolas en tres categorías:

A. Suelo no urbanizable: Aquel suelo que por sus características naturales o significado deseamos preservar de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores, entre ellos se encuentran los que por sus características agrológicas o geomorfológicas se destinarán al uso agropecuario, forestal y la extracción de minerales y materiales varios, o el que por sus características físico-geográficas sea prácticamente imposible la edificación.

B. Suelo urbanizado: Aquel que ha sufrido un proceso de transformación al emplazarse infraestructuras y/o edificaciones, que no permiten su recuperación, por lo que se mantendrá en él lo edificado.

C. Suelo Urbanizable: Aquel tipo de suelo que por sus características está apto para el desarrollo de nuevas urbanizaciones, el completamiento de las existentes o puede quedar como reserva, así como el desarrollo de redes infraestructurales para satisfacer todo el espectro de usos que demanda la actividad humana en el territorio.

El poblamiento del área actualmente ocupada por San Luis comienza en la segunda mitad del siglo XVII, aunque se ha aprobado la existencia de asentamientos aborígenes. Doscientos años más tarde, la expansión de los cultivos cañeros hacia tierras fértiles conlleva al surgimiento de diferentes partidos en el Valle Central entre ellos Las Enramadas (1827), siendo este un partido de segunda clase de la jurisdicción de Santiago de Cuba, con una extensión de 2 178 caballerías (casi 300 Km²), el cual limitaba por el norte con el partido de Palma Soriano, por el sur con la ciudad de Santiago de Cuba, por el oeste con el partido de El Cobre y por el este con el partido del Caney y Jutinicú.

La instalación de máquinas de vapor en 1843 conlleva al aumento en el número de ingenios a 20 los cuales generaron a su alrededor asentamientos poblacionales que permanecen o permanecieron hasta hace muy poco años. El carácter incipiente de la manufactura no satisfacía las necesidades de la población, que ascendía en el año 1850 a 6 997 habitantes, compensándose con la importación de productos de primera necesidad, aumentando la falta de transporte estable, rápido y seguro, lo cual se compensaría con el ferrocarril que, debido a las dificultades financieras, no se inaugura hasta 1866 en que se pone en funcionamiento el tramo desde el paradero de El Cristo hasta Las Enramadas.

Con el estallido de la guerra de independencia hubo levantamientos en el Dagame, La Caoba, Majaguabo y Charco Tumba, uniéndose a la insurrección la población libre negra y mulata residente a causa de sus diferencias con los dueños de ingenios, no así los propietarios criollos y extranjeros que asumen una actitud intransigente ante la Revolución, por lo que los patriotas ponen en práctica la política de la tea incendiaria, provocando esto que casi todos los ingenios fueran incendiados, subsistiendo al final de la contienda sólo 9 de ellos, y el consiguiente crecimiento de la población en los caseríos al concentrarse en ellos huyendo de la guerra. En este proceso migratorio el caserío de San Luis surgido alrededor del ingenio del mismo nombre aumenta considerablemente, por lo que las autoridades locales en 1876 solicitan al Gobierno del Departamento que Don Antonio Norma Lamas, dueño de la mencionada propiedad, haga cesión de parte de sus terrenos para ampliar el asentamiento y así se funda la actual ciudad cabecera del municipio.

En 1880 el asentamiento de San Luis experimenta el primer incendio que lo destruye casi completamente y repitiéndose diez años. Así que en 1998, cuando el partido de San Luís de las Enramadas se segrega de Santiago de Cuba, formando un ayuntamiento propio. Su economía estaba quebrantada y su territorio devastado por la guerra. Formaban parte del Término municipal 11 681 habitantes, los barrios de Dos Caminos 3 991 habitante, La Luz 6 18 habitantes y Montes Dos Leguas 2 013 habitantes.

En el período 1901-1907 el territorio se repara económicamente. Se produce un proceso de concentración de la industria azucarera, dada por la ruina de pequeños ingenios cuyas fincas y estancias son adquiridas por los propietarios más poderos, que pudieron subsistir.

De esta manera, la zafra de 1901- 1902 la realizan sólo dos ingenios. Santa Ana, propiedad de Francisco Ahúsa y Unión, de los Sres. Roseau

Tal recuperación estuvo apoyada por el desarrollo del ferrocarril, gracias a la Legislación ferroviaria promovida por el gobierno de Word, que permitió la posibilidad de construir vías

férreas de uso privado ahí que en diciembre de 1902 se inaugure en el municipio el ferrocarril central. Se construyeron también carreteras y caminos que, partiendo del poblado cabeceras, permitían el traslado de productos agrícolas hasta las regiones próximas.

Esta prosperidad económica permite que la vida en el poblado cabecera se anime: en 1907 se inaugura el tramo de vía férrea a Guantánamo y en 1908 los de Palma Soriano, Bayamo y Manzanillo, por lo que San Luis se convierte en un centro de comunicaciones férreas, promoviendo el desenvolvimiento de la agricultura y propiciando el crecimiento natural de la población, que ya en 1907 alcanza la cifra de 14212 habitantes, con un significativo aumento del 21,7% esto se traduce en un aumento del nivel de servicios: tiendas mixtas, bodegas, panadería, café, farmacias, fondas, carnicerías y sastrerías.

Se abren en el poblado cabecera 6 escuelas primarias y 14 rurales rústicas, en el resto del término.

Se funda el primer centro de segunda enseñanza en la cabecera municipal, así como una planta generadora de electricidad, comenzando las obras de alcantarillado y drenaje para mejorar las condiciones sanitarias existentes.

Con el estallido de la primera Guerra Mundial, se pone en marcha un viejo central aledaño a Dos Caminos, Borjitas que había sido destruido por la contienda libertadora y se explota las minas de Manganeseo del lugar.

Comienza un periodo de auge económico que se traduce desde el punto de vista urbano en la construcción del acueducto para el poblado cabecera, la fundación de una fábrica de hielo y en el crecimiento demográfico del término en un 40,5 % hasta alcanzar la cifra de 19 961 habitantes (1919). Este crecimiento se hace notorio sobre todo en las zonas productoras de azúcar, a consecuencia de la fuente de inmigración de jamaíquinos y haitianos que arriban al municipio como fuerza de trabajo para intervenir en las labores más rudas de la zafra.

Al tomar posesión la presidencia Machado en 1925, se realizó un plan de obras públicas, entre ellas la Carretera Central. Esta, por intereses económicos de la compañía de Ferrocarriles, no atraviesa el poblado cabecero, constituyendo un freno para la evolución económica y urbana del municipio.

De todos modos, ya entre 1927-1928 existían en el término, aunque de pequeñas dimensiones, más de sesenta instalaciones productivas y de servicios.

En 1933 el central Unión deja de moler y paraliza sus producciones durante 11 años a causa de desacuerdos entre el dueño y los trabajadores. Esto aumentó las dificultades de la población, dejando sin empleo un porcentaje importante de ellas.

A partir de 1945 la ciudad se reanima. Ocurre un proceso de ampliación de la red de servicios. Se construyen dos cines (en el mismo sitio que actualmente ocupan) y se aprueba el Escudo de la ciudad (1948).

Con la creación en 1949 del “gabinete de la austeridad”, se inicia un plan de obras públicas de saneamiento, consistente en la ampliación y canalización de algunas zanjas reales. Se inaugura una Casa de Socorro. Existían además 7 médicos particulares y 2 comadronas graduadas. La población era muy golpeada por el tífus, la tos ferina, la gastroenteritis y la tuberculosis.

En 1952 al efectuarse en Cuba la mayor zafra de la etapa neocolonial, a causas de la guerra de EE.UU. – Corea, los tres centrales del municipio registran récord de producción. En años posteriores con la disminución de las demandas y los precios, en el país se encontraban

grandes excedentes de azúcar que no hallaban mercados. Esto provocó que se limitara las zafas siguientes y que la participación del azúcar cubano en el mercado mundial descendiera de un 18,6% en 1952 a un 12% en 1958. De ahí que la producción azucarera del municipio se redujera significativamente.

Siendo la industria azucarera la producción fundamental, la oferta de empleos era más lenta que la demanda, incrementándose el ejército de desempleados.

La ciudad no era un lugar atractivo para la mayor parte de la población. De ahí que de los 42 482 habitantes con que contaba el término en 1953, 22 525 residían en una zona rural (64,8% del total). El municipio abarcaba sólo 498 Km², con baja densidad poblacional (85.38 hab. /km²).

Contaba con 7 169 viviendas, de las que el 30.3% se consideraban en buen estado constructivo, el 41% en regular estado y el 28,7% francamente malas. Predominaban las casas de yagua o madera, guano y piso de tierra, siguiéndoles las de madera, tejas y pisos de madera y por último las de mampostería, placa y piso de mosaicos que representaban sólo el 3,6% del total. El 79, 7% de sus habitantes no poseían casa propia.

En cuanto a las redes técnicas del total de viviendas, el 31.5% no tenían letrinas ni servicios sanitarios, contando con una u otra solución el 66.7%. Solo el 20.7% recibían agua por el sistema de acueducto, el 59.3 % tomaban el agua directa del río, pozo o manantial, y el 16.8% "otras vías ", lo que influyó en la proliferación de enfermedades y epidemias. Más del 60% de la población no recibían en servicio eléctrico.

A partir de los años 60 la situación urbana y demográfica del municipio se revierte, se integran a su territorio la zona norte montañosa y al este el área donde se asentaba la población de Hatillo, Paraná etc., que por una jugarreta electoral había pasado a formar parte del término de Palma Soriano durante de los primeros años de la Neo colonia.

En 1975 la nueva división político-administrativa le confiere al municipio y la ciudad cabecera una jerarquía que nunca antes poseyó al convertir a esta última en centro de un sistema de asentamientos poblacionales y dotarla de una serie de servicios e infraestructura que multiplicaron su significado en el contexto provincial.

Con la creación y consolidación de los órganos de planificación física a diferentes niveles, la cabecera y el territorio son objeto de diferentes planes que pautan su desarrollo y crecimiento:

- ✓ 1985. Esquema de desarrollo, elaborado por la DPPF Santiago.
- ✓ 1995. Regulaciones urbanas, elaboradas por la DPPF Santiago.

A partir del 2000 el municipio comienza a realizar sus propios planes de ordenamiento y es así que en el 2001 la Asamblea del Consejo de Administración Municipal aprueba el primer instrumento de Planeamiento para la ciudad y el territorio: El Plan general de Ordenamiento territorial y Urbano, así como las Regulaciones Territoriales y Urbanas derivadas. Posteriormente se realizarían las actualizaciones del plan (2012) y las nuevas regulaciones, que hoy presentamos, encaminadas a reafirmar su carácter urbano, potenciando su crecimiento.

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

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

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

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

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

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

Usos:

1. Evolución de la zona de regulación de centro histórico hacia la densificación en ocupación y usos, a través del paulatino crecimiento en altura de las edificaciones y la diversificación y ampliación de los servicios que brinda.
2. Preservación en la zona de centro y residencial intermedia de aquellos valores construidos de carácter patrimonial que identifican la ciudad.
3. Definir, proteger y preservar aquellas zonas no urbanizables de la ciudad, destinadas a la defensa o a infraestructura técnica.
4. Evolución de los sectores residenciales precarios hacia sectores residenciales periféricos a través del ordenamiento de su estructura, el mejoramiento de su infraestructura técnica y vial, así como de la tipología edilicia.
5. Eliminación de los elementos contaminantes insertados en el tejido urbano incompatibles con los usos actuales.
6. Ordenar el desarrollo de las nuevas modalidades de trabajo para el sector privado que se expresan en la imagen urbana a través de intervenciones varias como gráfica urbana, elementos móviles circulantes, etc. para que puedan desempeñarse sin afectar la expresión de la ciudad, aportando elementos enriquecedores al entorno.

Estructura:

1. Fortalecimiento y reanimación del sector residencial intermedio como un sub centro de servicios a través de acciones de reanimación urbana.

2. Mejoramiento de las condiciones medioambientales e infraestructurales del sector residencial periférico.
3. Aplicación de acciones de erradicación parcial en zonas residenciales precarias con el objeto de realizar acciones de renovación urbanas que garanticen el mejoramiento del ordenamiento territorial y la calidad de vida de la población.
4. Permitir el completamiento urbano en las zonas de nuevo desarrollo, privilegiando el desarrollo de la infraestructura técnica de estas áreas.

Morfología:

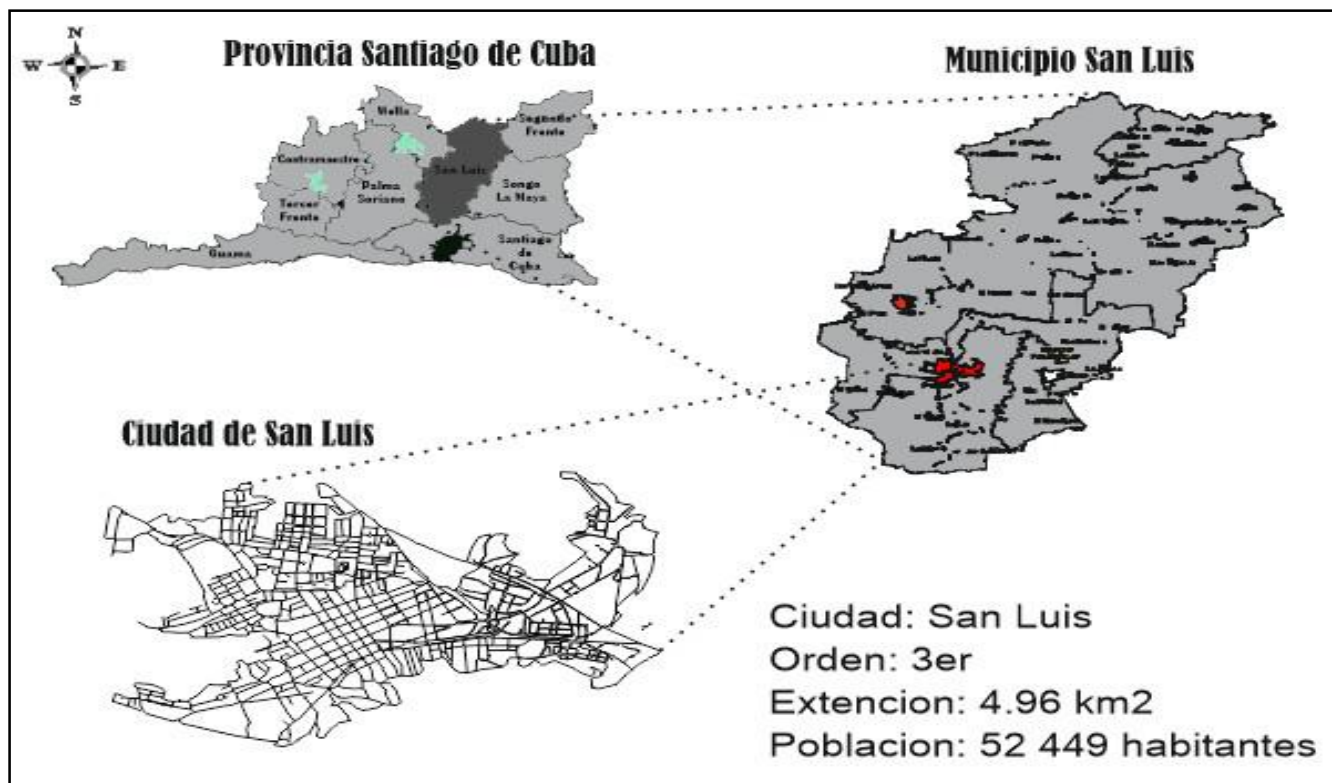
1. Mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad a través de la inserción en los accesos y vías principales de edificaciones singulares y elementos del mobiliario urbano que reafirmen su identidad, estableciendo puntos de referencia.
2. Mejoramiento de la tipología constructiva y arquitectónica.
3. Organización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

Completamiento y precisión de los elementos de señalización necesarios en cuanto a diseño, iluminación y color.

CAPÍTULO I UBICACION Y CARACTERIZACION GENERAL

SECCIÓN PRIMERA CARACTERIZACIÓN GENERAL

El municipio de San Luis está conformado por 69 asentamiento y ocupa una superficie de terreno de 683.14 Km², cuenta con una población de 82 750 habitantes. Dentro del territorio se realizan diferentes labores tales como el desarrollo de la agricultura, cuyos principales renglones son las plantaciones de la caña de azúcar, el café y los cultivos varios, así como la ganadería y la floricultura, complementadas con otras actividades de interés para el estado



cubano.

San Luis como ciudad cabecera del municipio del mismo nombre, es una ciudad intermedia de 3^{er} orden con una población de 52449 habitantes incluyendo los asentamientos urbanos de Dos Caminos y Chile (según anuario 2018), representando el 64.68 % de la población total del municipio, cuenta con una extensión territorial de 4.69 Km², desde el punto de vista político-administrativo se fragmenta en cuatro consejos populares, uno netamente urbano y tres mixtos, Emma Rosa Chuig, Capitán San Luis, José Martí y Rafael Reyes respectivamente.

Morfológicamente la conforman 3 zonas, de ellas la zona productiva de Rafael Reyes, el casco urbano o zona de servicios y la zona residencial compuesta por 12 repartos periféricos: San Felipe. Raúl Palomo, Capitán San Luis, Ramón López Peña, La Granja, Miguel Maceo, Julio Maceo, José Maceo, Sur del Ferrocarril, Orlando Fernández Montes de Oca, Emma Rosa Chuig y Nuevo Rafael Reyes y el Barrio Rafael Reyes.

Administrativamente está dividida en 12 circunscripciones electorales (60 urbanas y 2 mixtas) que se agrupan en 4 consejos populares, de ellos 1 netamente urbano y 3 mixtos.

El centro lo constituyen unas 26 manzanas que se extienden desde la línea férrea San Luis-Manzanillo hasta el Hospital Orlando Fernández Montes de Oca, trazado que, aunque mejorado y reconstruido data del año 1907, en sentido norte-sur abarcando unos siete manzanas a lo largo de la calle José Martí y General García, para estrecharse después hasta llegar a la Avenida Crombet, donde aglutina una serie de centros educacionales, de salud y otros. Este centro está constituido por servicios bodegas, cafeterías, tiendas mixtas, clínicas, cines, parques y viviendas tanto uniplantas y biplantas, en algunas todavía se observan rasgos de los estilos ecléctico y neoclásico estas situadas a lo largo de la senda que define el trazado urbano en sentido longitudinal tomando como referencia la calle principal, con predominio de la tercera tipología.

Por sus características físicas geográficas se encuentra constituido por una zona ondulada perteneciente al valle central por donde corre de este a oeste el curso del Río Guanicum; otra parte en el extremo norte, alomada, constituida por La Sierra de Bolaño donde descuellos La Loma de la Picota y una tercera al sur que la constituye la vertiente septentrional de la Sierra de Boniato, cuyo punto culminante es el Puerto de las Enramadas, 580 m sobre el nivel del mar. Su localización en la zona sísmica generadora Oriente-Barthel-Caimán y en la sub-zona Baconao, lo exponen a eventos sísmicos de una magnitud máxima de 7 grados en la escala de Richter y una intensidad de VIII en la escala MSK, con una aceleración máxima de 200-300 cm/seg.

SECCIÓN SEGUNDA DERROTERO DEL MUNICIPIO SAN LUIS

“El municipio de San Luis limita por el Norte con la provincia de Holguín, por el Este con los municipios de Segundo Frente y Songo-La Maya; por el Sur con el municipio de Santiago de Cuba, y por el Oeste con el municipio de Palma Soriano y el municipio de Mella”.

La descripción del límite de este municipio es la siguiente:

A partir de la confluencia del río Piloto con el río Mayarí, en el lugar conocido por Piloto Abajo (SF-SLS-MAY), punto de trisección entre los municipios de Segundo Frente y San Luis, de la provincia de Santiago de Cuba, y el municipio de Mayarí, de la provincia de Holguín, se incorpora al límite común entre los municipios de Segundo Frente y San Luis, de la provincia de Santiago de Cuba, y toma, por la margen Oeste del río Mayarí, aguas arriba, hasta el lindero Norte de la finca La Salvita (SLS-SF-1); sigue, con rumbo Oeste y por el lindero Norte de dicha finca, hasta la serventía El Corajo (SLS-SF-2); sigue, con rumbo Suroeste y por la serventía, hasta el lindero Oeste de la finca La Salvita (SLS-SF-3); continúa, con rumbo Sur y por dicho lindero, hasta donde se produce una inflexión (SLS-SF-4); sigue, con rumbo Noroeste, hasta la serventía El Corajo (SLS-SF-5); sigue, con rumbo Suroeste y por la serventía, hasta llegar al camino Mayarí (SLS-SF-6); sigue, con rumbo Oeste y por el borde Norte de dicho camino, hasta el lindero Oeste de la finca El Berraco (SLS-SF-7); sigue, con rumbo Suroeste y por el lindero antes mencionado, hasta el lindero Suroeste de dicha finca (SLS-SF-8); sigue, con rumbo Sureste y por el ya mencionado lindero, hasta el río Caoba (SLS-SF-9); cruza el río y continúa por el lindero antes mencionado, hasta llegar a la serventía Martinica (SLS-SF-10); continúa, con rumbo Sur por la serventía ya mencionada,

hasta el camino Los Laneros (SLS-SF-11); toma por borde Oeste y con rumbo Sureste, hasta el lindero Oeste de la finca Tejeda (SLS-SF-12); sigue, por el lindero mencionado y con rumbo Sur, hasta su lindero Sur (SLS-SF-13); continúa, con rumbo Sur, hasta llegar al parte aguas del alto Macagua; sigue por el parte aguas, hasta llegar al punto (SLS-SF-14); continúa, con rumbo Sureste y por una cerca, lindero de la finca La Macagua, hasta el río Sumidero (SLS-SF-15); cruza el río y continúa por el farallón El Porvenir, hasta llegar al lindero Oeste de la finca Lindo Clavel (SLS-SF-16); sigue, con rumbo Sur y por el ya mencionado lindero, hasta el camino Arpón (SLS-SF-17); sigue por el camino, en trescientos cincuenta m, hasta una cerca (SF-SLM-SLS), punto de trisección de los municipios de Segundo Frente, Songo-La Maya y San Luis. Se incorpora al límite común entre los municipios entre los municipios de Songo-La Maya y San Luis, y toma, con rumbo Suroeste por una cerca, en trescientos m aproximadamente, donde hace una inflexión (SLS-SLM-1); continúa, con rumbo Sureste, hasta llegar al parte aguas de la Mina Valle Grande (SLS-SLM-2); continúa, con rumbo Suroeste y por todo el parte aguas, hasta llegar a la serventía Sumidero (SLS-SLM-3); continúa, con rumbo Suroeste y por su borde Sur, hasta hacer una inflexión (SLS-SLM-4); continúa, con rumbo Sur y por el borde Este de la serventía Sumidero, cruza un arroyo afluente del río Joturo (SLS-SLM-5), y continúa por la Serventía, con el mismo rumbo y el mismo borde hasta el camino del Sitio (SLS-SLM-6); y continúa con rumbo Suroeste y por el borde Sur de dicho camino, hasta el arroyo Sitio (SLS-SLM-7); continúa, con rumbo Suroeste y por el lindero Este de la finca Casa de Tabla, hasta el punto (SLS-SLM-8); toma con rumbo Sur, por el lindero ya mencionando, hasta el camino La Campana (SLS-SLM-9); sigue por el lindero Este de dicha finca, con rumbo Suroeste, hasta el punto (SLS-SLM-10); continúa, con rumbo Sur y por el lindero antes mencionado, hasta el arroyo Sabanilla (SLS-SLM-11); continúa por dicho arroyo, aguas abajo y por su margen Este, hasta el lindero Sur de la finca Casa de Tabla (SLS-SLM-12); continúa, con rumbo Oeste y por el lindero antes dicho, hasta hacer una inflexión (SLS-SLM-13); continúa, con rumbo Sur y por el lindero Este de dicha finca hasta un camino que es límite de la finca antes mencionada (SLS-SLM-14); continúa por dicho camino, por su borde Oeste, con rumbo Suroeste, hasta el camino Casa de Tabla (SLS-SLM-15); continúa, con rumbo Suroeste y por un lindero, hasta el punto (SLS-SLM-16); sigue, con rumbo Sureste y por el lindero Noreste de las cañas del central Paquito Rosales, hasta cruzar el camino Casa de Tabla (SLS-SLM-17); toma con rumbo Sur y por el borde Este de dicho camino, hasta el lindero Suroeste de la finca Cañada (SLS-SLM-18); continúa, con rumbo Sureste y por el ya mencionado lindero, hasta una vaguada (SLS-SLM-19); sigue, con rumbo Suroeste y por la vaguada, aguas abajo, hasta un punto situado a doscientos m del camino Casa de Tabla (SLS-SLM-20); continúa, con rumbo Sur, hasta el camino San Andrés-La Prueba (SLS-SLM-21), sigue, con rumbo Noreste y por el borde Norte de dicho camino, y llega al lindero Oeste de la finca Román (SLS-SLM-22); continúa, con rumbo Sur, y por el lindero antes dicho, hasta hacer una inflexión (SLS-SLM-23); continúa, con rumbo Oeste y, por un lindero, hasta llegar a una guardarraya límite Este del bloque cañero San Andrés (SLS-SLM-24); continúa, con rumbo Sur y por la guardarraya, hasta el punto (SLS-SLM-25); continúa, con rumbo Oeste y por el lindero Sur del bloque cañero antes mencionado, hasta el punto (SLS-SLM-26); continúa, con rumbo Norte y por el lindero, hasta el punto (SLS-SLM-27); sigue con rumbo Noroeste y por el lindero hasta el punto (SLS-SLM-28); sigue, con rumbo Suroeste, hasta el punto (SLS-

SLM-29); sigue, con rumbo Noroeste y por una guardarraya, límite Sur del bloque cañero San Andrés, hasta cruzar el camino Casa de Tabla (SLS-SLM-30); continúa, con rumbo Noroeste por dicho límite, hasta llegar al alto Abundancia (SLS-SLM-31); continúa por todo el límite Sur del bloque cañero La Abundancia, trazado por una guardarraya, y sigue con rumbo Oeste, Suroeste y por último Oeste, hasta el arroyo Blanco (SLS-SLM-32); continúa, con rumbo Sur y por la margen Este de dicho arroyo, aguas abajo, hasta el camino Los Chivos (SLS-SLM-33); toma por dicho arroyo, aguas abajo y por su margen Este, hasta el ferrocarril San Luis-Guantánamo, (SLS-SLM-34); toma rumbo Sureste aguas abajo por la margen Sur del río Jutinicú llegando al camino La Cubana – La Araña, continúa por el camino por su borde Sur con rumbo Sureste hasta quinientos cincuenta y un m , sigue por una guardarraya con rumbo Suroeste hasta interceptar la carretera Alto Songo-Dos Caminos de San Luis continúa por la misma por su borde Norte rumbo Noreste hasta los cien m, toma rumbo Suroeste por el lindero común de las fincas de Cirilo Oscar Acosta López y Nolvís Masso De La, continúa con rumbo Suroeste hasta llegar a una cerca lindero, que se encuentra al Norte del alto La Araña, sigue por ella con rumbo Noroeste hasta la Carretera Dos Caminos de San Luis –Alto Songo , continúa por su borde Sur con rumbo Suroeste hasta llegar al camino viejo La Cubana (SLS-SLM-39); continúa, con rumbo Suroeste y por el ya mencionado lindero, hasta cruzar el río Guanicum (SLS-SLM-40); continúa, por su margen Oeste y con rumbo Sur, aguas arriba, hasta su confluencia con el arroyo Blanco (SLS-SLM-41); continúa por el arroyo Blanco, por su margen Sur aguas arriba, hasta cruzar el Ferrocarril Central, (SLS-SLM-42); continúa, con rumbo Suroeste por el arroyo Blanco, por su margen Este, aguas arriba, hasta el lindero Norte del potrero el Encanto (SLS-SLM-43); continúa por el antes dicho, con rumbo Noreste, hasta el lindero Este de dicho potrero (SLS-SLM-44); sigue, con rumbo Sureste, hasta el lindero Sureste del potrero Encanto (SLS-SLM-45); sigue el lindero mencionado, con rumbo Suroeste, hasta el punto (SLS-SLM-46); sigue, con rumbo Este y por el límite Sur del bloque cañero Arroyo de Agua, hasta llegar a una vaguada, y continúa por ella, con el mismo rumbo, hasta cruzar Autopista Nacional (SLS-SLM-47); continuamos por el borde Noreste de la Autopista Nacional hasta el arroyo Boniatico (SLS-SLM-48); continúa por el arroyo Boniatico, aguas arriba y por su margen Noroeste hasta interceptar una vaguada (SLS-STG-SLM)/1; punto de trisección entre los municipio de San Luis , Santiago de Cuba y Songo La Maya de la provincia Santiago de Cuba, continúa por esta aguas arriba hasta interceptar la carretera Dos caminos de San Luis – Puerto Boniato, cruza la carretera y continúa rumbo Oeste , tomando por la cerca de árboles que divide el pasto de la finca Boniatico dos mil m (SLS-STG7/1); continúa hasta el lindero Sur de la finca San Juan continuando por el hasta el camino La Luz (SLS-STG-7); lo cruza y sigue, por su borde Oeste y con rumbo Sur, hasta el lindero Oeste de la finca La Alegría (SLS-STG-6); continúa por dicho lindero, con rumbo Sur, y pasa por el lindero Oeste de la finca El Dajao, hasta el parte aguas de la Sierra Boniato (SLS-STG-5); continúa, con rumbo Oeste y por todo el parte aguas de la Sierra Boniato, hasta llegar al camino que va por todo el parte aguas (SLS-STG-4); sigue por el camino, por su borde Norte y con rumbo Oeste, hasta que abandona el camino para continuar por un trillo (SLS-STG-3); sigue por el trillo, con rumbo Noroeste, hasta llegar al lindero Noreste de la finca Corralillo; continúa por dicho lindero hasta el punto (SLS-STG-2); sigue, con rumbo Norte y por el lindero, hasta el punto (SLS-STG-1); sigue, con rumbo Noroeste y por el lindero Norte de la finca Corralillo, hasta el lindero Oeste del

potrero número 6, punto de trisección de los municipios de San Luis, Santiago de Cuba y Palma Soriano (SLS-STG-PS). Se incorpora al límite común de los municipios de Palma Soriano y San Luis, y toma, con rumbo Norte, por el lindero Oeste del potrero número 6 y el potrero La Guásima, hasta hacer una inflexión (PS-SLS-53); continúa, con rumbo Noroeste, hasta hacer una inflexión (PS-SLS-52); toma, con rumbo Noreste, por el lindero hasta interceptar el lindero Oeste del potrero número 2 (PS-SLS-51); y se desplaza, con rumbo Noroeste por dicho lindero, hasta hacer una inflexión con rumbo, hasta el lindero Sur del potrero Torolico (PS-SLS-49); continúa, con rumbo Noreste, por dicho lindero, hasta el lindero Noreste del mismo potrero (PS-SLS-48); toma, rumbo Norte, en ciento cincuenta m, por dicho lindero, hasta llegar al punto (PS-SLS-47); sigue, con rumbo Noroeste, por el lindero antes mencionado y el lindero Noroeste del potrero Arroyo Mambí, hasta llegar a una inflexión (PS-SLS-46); continúa, con rumbo Noroeste por el lindero antes mencionado y el lindero Noreste del potrero El Cocal, hasta hacer una inflexión con rumbo Este (PS-SLS-45); sigue con ese rumbo, en doscientos m, hasta el lindero Noreste del potrero El Cocal (PS-SLS-44); toma, con rumbo Noroeste, por dicho lindero, hasta el lindero Noreste del potrero La Caridad número 1 (PS-SLS-43); se desplaza, con rumbo Noroeste por dicho lindero y el lindero Noreste del potrero El Cafetal, atraviesa el camino San Leandro, (PS-SLS-42); sigue con rumbo Noroeste por el lindero Noroeste de la finca Guerra y el potrero La Loma, continúa por el potrero Campo de Tiro con rumbo Noreste para llegar al límite de la CPA Frank País y la UBPC Hatillo toma rumbo Oeste hasta la intersección del ferrocarril (PS-SLS-1/5) ; continúa por el camino para cruzar el arroyo El Salado (PS-SLS-1/4); continúa rumbo Norte hasta el camino que conduce a la granja ovino de la UBPC Hatillo hasta la carretera Palma Soriano-San Luis, (PS-SLS-1/3); continúa rumbo Norte hasta el camino del Paraíso; continúa rumbo Este seiscientos veinticinco m por el camino; sigue rumbo Norte por la margen Oeste del camino El Tetuán-El Rosario hasta la Autopista Nacional (PS-SLS-1/2); continúa por la Autopista rumbo Noroeste, y por su borde Sur hasta una cañada, cruza la Autopista Nacional y continúa aguas abajo y sigue por la margen Oeste del embalse Santa Rita hasta llegar a la esquina Oeste del dique (PS-SLS-1/1); toma por el borde Este del dique y se incorpora al arroyo; sigue aguas abajo por su margen Noreste, se incorpora al arroyo Santa Rita y continúa hasta el río Grande; toma aguas abajo por la margen Oeste hasta interceptar el camino Chile – Orejón, continúa con rumbo Noroeste por el borde Norte del camino hasta el límite del campo de caña; sigue rumbo Norte doscientos setenta m hasta interceptar la vaguada ; continúa aguas abajo hasta la confluencia con el Río Grande, continúa aguas abajo, por la margen Oeste del río Grande hasta la confluencia con el río Guanicum, lo cruza ; punto (ME-SLS-PS)/1, punto de trisección entre los municipios Mella, San Luis y Palma Soriano de la provincia Santiago de Cuba ; continúa por el límite común de los municipios Mella y San Luis sigue, por la margen Norte del río Guanicum aguas arriba hasta la cañada San Nicolás (ME-SLS-30/2); continúa aguas arriba y por la margen Norte de la cañada hasta el Ferrocarril Nacional (ME-SLS-30/1); sigue por el ferrocarril, por su margen Oeste rumbo Norte hasta encontrarse el camino La Picada (ME-SLS-30); toma rumbo Sur por su borde Este, hasta donde el camino hace una inflexión (ME-SLS-29); se desplaza, con rumbo Noreste, por el borde Oeste del camino Pilota, hasta el camino Cuarenta y Dos-Miranda (ME-SLS-28); sigue, con rumbo Noreste, por su borde Oeste, en setecientos m, hasta llegar al punto (ME-SLS-27); sigue, con rumbo Sureste, por un lindero,

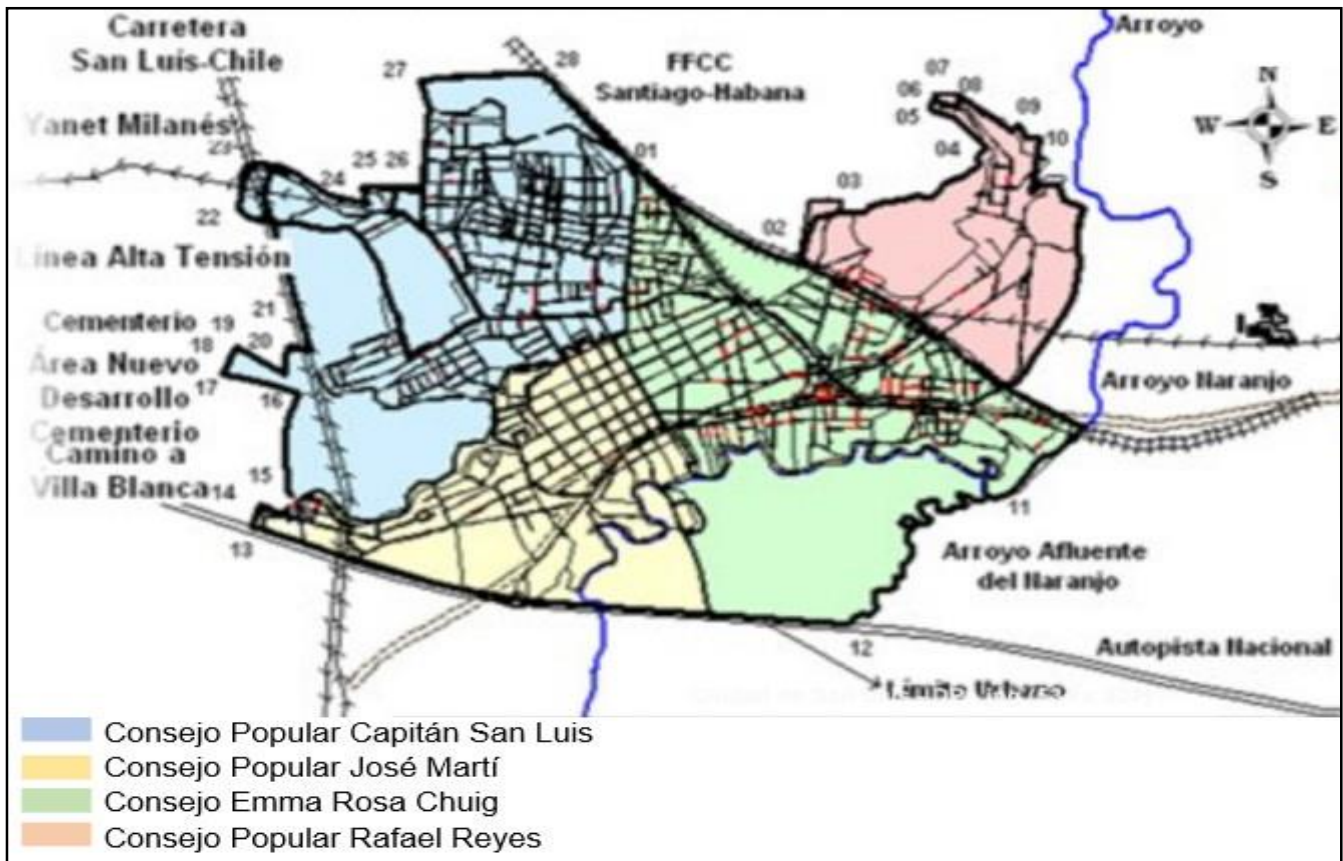
hasta el lindero Oeste del potrero La Tagua (ME-SLS-26); continúa, con rumbo Noreste, por dicho lindero, hasta el lindero Norte del mismo potrero (ME-SLS-25); toma, con rumbo Este, por dicho lindero, hasta el lindero Este del potrero La Tagua (ME-SLS-24); se desplaza, con rumbo Sur, hasta hacer una inflexión (ME-SLS-23); sigue, con rumbo Este, por un lindero hasta donde hace otra inflexión (ME-SLS-22); continúa, con rumbo Suroeste, en trescientos m, hasta el punto (ME-SLS-21); toma, rumbo Este por un lindero en mil seiscientos m, hasta el punto (ME-SLS-20); se desplaza, con rumbo Noreste, en trescientos cincuenta m, hasta llegar al lindero Suroeste del potrero La Julia (ME-SLS-19); sigue, con rumbo Noroeste, por dicho lindero, hasta el lindero Suroeste del mismo potrero (ME-SLS-18); continúa por el mismo, con rumbo Noreste, hasta el lindero Oeste del potrero La Pangola (ME-SLS-17); toma, con rumbo Norte, por dicho lindero, hasta llegar al lindero Noroeste del mismo potrero (ME-SLS-16); se desplaza por el lindero anterior, con rumbo Noreste, hasta el lindero Oeste del potrero Félix (ME-SLS-15); sigue, con rumbo Noroeste, por dicho lindero, hasta el camino Mijaíl (ME-SLS-14); continúa, con rumbo Este, por su borde Norte, hasta el lindero Este del potrero Turcos Arriba (ME-SLS-13); toma, con rumbo Norte, en cien m por el mismo, hasta el río Jagua, (ME-SLS-12); toma el río Jagua aguas abajo por su margen Norte hasta interceptar el arroyo San Francisco, toma por él aguas arriba por su margen Norte hasta la división de las fincas de Roberto Jiménez Trujillo y Juan A. Jiménez Trujillo, continúa hasta el camino Pinalito, sigue rumbo Noroeste hasta el lindero Noreste del potrero Vázquez Atrás (ME-SLS-1); toma, con rumbo Noroeste, por dicho lindero, hasta el camino Pinares-Pinalito, en el alto de la Estrella (SLS-ME-MAY), punto de trisección de los municipios de Mayarí, de la provincia de Holguín, y San Luis y Mella, de la provincia de Santiago de Cuba. Se incorpora al límite común entre los municipios de Mayarí, de la provincia de Holguín, y San Luis, de la provincia de Santiago de Cuba y a partir del punto de trisección, y con rumbo Noreste, sigue hasta el nacimiento del arroyo La Chivera (MAY-SLS-2); continúa, por la margen Sur de dicho arroyo, aguas abajo, hasta su confluencia con el río Piloto; continúa, aguas abajo por la margen Sureste, hasta el camino de Mayarí, en el lugar conocido por Piloto del Medio (MAY-SLS-1); cruza el camino y sigue con rumbo Este, por la margen Sur del río Piloto, aguas abajo, hasta la confluencia con el río Mayarí (SF-SLS-MAY), punto de partida”.

SECCIÓN TERCERA DERROTERO DE LA CIUDAD DE SAN LUIS

Partiendo de la intercepción del camino que conduce al Dagame y el que va para el camino a San Agustín **(V- 1)** con coordenadas X:602 263 Y:172 959, se desplaza rumbo Este por el borde Norte de dicho camino hasta el lindero Oeste de la parcela de Javier Balón **(V-2)** coordenadas X:602 521 Y:172 989, hace inflexión y continúa variando rumbo Norte hasta el lindero Sur del Vertedero Municipal **(V-3)** coordenadas X:602 485 Y:173 267, continúa dicho lindero rumbo Noreste hasta interceptar el camino a San Agustín **(V- 4)** coordenadas X:602 533 Y:173 285, continúa por el lado Oeste del camino rumbo Sureste **(V-5)**. coordenadas X:602 624 Y:172 848, hace inflexión continuando rumbo Este por el borde Sur del camino a la finca del usufructuario Rolando Pérez hasta 50 m **(V-6)**, coordenadas X:602 624 Y:172 848, continúa variando rumbo Sureste y bordeando todos los fondos de las viviendas hasta llegar al camino a La Armonía **(V-7)** coordenadas X:602 786 Y:172 126 lo cruza y se desplaza con igual rumbo y por todo el fondo de las viviendas hasta **(V-8)** coordenadas X:602

767 Y:171 968, continua rumbo Sureste por el fondo de las viviendas hasta interceptar el Ferrocarril Nacional Santiago – Habana **(V-9)** coordenadas X:602 890 Y:171 799, continua por el borde Norte del Ferrocarril rumbo Sureste hasta los 630 m hace una inflexión de 90° **(V-10)** y coordenadas X:603 421 Y:171 488, para continuar rumbo Norte por el centro de la cañada existente hasta los 185m donde hacemos una inflexión rumbo Este hasta la vivienda de Carmen Venzan, bordeando la misma y tomando rumbo Sur por todo el límite de la caña de las viviendas existentes hasta interceptar el Ferrocarril Nacional, tomando rumbo Este por su borde Norte hasta 35 m donde hacemos una intersección rumbo Noreste, continuando por todo el límite de la caña hasta interceptar el camino a Rafael Reyes tomando el mismo con rumbo Sur y a los 10 m con rumbo Sureste continuamos bordeando los límites de la caña de la UBPC La Armonía hasta interceptar el Lindero del campesino Olga Verdecía Ruiz, continuando por dicho lindero rumbo Este hasta interceptar el lindero del parcelario Walfrido Ferrer Verdecía tomando por el mismo con rumbo Norte e interceptando el lindero de Pedro Corredera el cual tomamos hasta interceptar el camino a los Gorgojos, cruzándolo con el mismo rumbo a unos 50 m interceptamos el lindero del campesino Alfonso Morales, el cual toma variando el rumbo Noreste hasta interceptar el camino a la Armonía, tomando por su borde Sur y con rumbo Noroeste hasta la alcantarilla donde toma por la cañada rumbo Noroeste lindero a las viviendas y el campesino Pedro Corredera, a los 110 m se deja la cañada continuando por el mismo rumbo por la recta que sirve de lindero al campesino y el caserío hasta 167 m donde hacemos una inflexión de 90° interceptando el camino a la Armonía, toma rumbo Sureste por su borde Sur, hasta el lindero del campesino Manuel de la Encarnación González donde continua hasta interceptar el lindero de Juan B. López Chil. continuando por el mismo con rumbo Este interceptando el camino a Quesada cruzándolo continua rumbo Este por todo el lindero de Domingo Ramón Chil Ponce hasta interceptar el arroyo Naranjo continuando aguas arriba hasta el puente elevado del Ferrocarril cañero lo cruza y rumbo Sur continua por todo el Ferrocarril por su borde Oeste hasta interceptar la carretera a Dos Caminos, la cual se desplaza por su borde Norte hasta la alcantarilla del arroyo Naranjo, sigue aguas arriba rumbo Suroeste por todo su cauce hasta interceptar calle Maceo final continua rumbo Sur por su prolongación hasta interceptar el lindero del campesino Eddy Francisco Cotorruelo Lozano, y variando rumbo Este a los 35 metro hace inflexión 90° rumbo Sur continuando por el límite de las áreas de cultivos, hasta interceptarse con prolongación Maceo siguiendo continua variando rumbo Norte hasta salir al arroyo Naranjo sigue aguas arriba hasta interceptar el puente elevado de la Autopista Nacional, continua por su borde Norte y con rumbo Noreste, cruza la carretera San Luis- Palma hasta 470 m coordenadas X:600 984 Y:170 181, variando rumbo Noreste por toda la cerca perimetral de Control de Vectores hasta camino viejo a La Guadalupe (V) coordenadas X:600 984 Y:170 181, para seguir por el mismo rumbo Noroeste hasta (V) coordenadas X:600 936 Y:170 308 Sigue con igual rumbo bordeando las viviendas existentes hasta (V) coordenadas X:600 812 Y:170 331, hace inflexión y varia rumbo noreste colindando con las tierras del Usufructuario Papito Caballero para interceptar el camino antes mencionado (V) coordenadas X:600 805 Y:170 379, variando el rumbo al Sureste continua por dicho camino y su lado Sur hasta la intercepción con el camino a Vectores (V) coordenadas X:600 900 Y:170 350, variando el rumbo al Noreste continua por el mencionado camino hasta interceptar el camino al Cementerio (V) coordenadas X:601 110 Y:170 402, para continuar por el mismo y por su lado Oeste con rumbo Norte hasta (V) con coordenadas X:601 111 Y:170 662, varia rumbo Noroeste por toda una cerca que divide áreas de cultivos y pasando por el fondo de las viviendas hasta llegar a camino interno que sirve de límite al asentamiento y las áreas de caña (V) coordenadas X:600 822 Y:170 777, sigue por el mismo variando rumbo Noreste hasta la inflexión del camino(V) coordenadas X:600 939 Y:170 896, sigue con igual rumbo y por todo el camino hasta interceptar el camino al Cementerio (V) con coordenadas X:601 168 Y:170 819, continuación rumbo Noroeste hasta 210 m hace una inflexión para variar rumbo

noreste hasta 70 m bordeando las viviendas existentes con rumbo sureste hasta interceptar la cerca perimetral del cementerio hace inflexión y continua por dicho lindero rumbo Norte hasta (V) con coordenadas X:601 112 Y:171 058 hace inflexión y continua por el lindero variando el rumbo al Sureste hasta (V) con coordenadas X:601 251 Y:171 016, donde inflexiona y continua por una cerca perimetral límite del asentamiento y el propietario Giovanni González González hasta interceptar la cerca perimetral de la granja avícola Avelino Vallina la que toma con rumbo Norte hasta 470 m que dejar la cerca y con rumbo Noroeste continua por el lindero del potrero y el barrio San Felipe hasta el nacimiento del arroyo Janate sigue aguas abajo y con rumbo Norte hasta interceptar el camino a San Felipe el que cruza y con rumbo Este continua por todo su borde Norte hasta interceptar a unos 267 m la cerca perimetral de la escuela primaria, bordea la misma y saliendo al camino para seguir por su borde Norte rumbo Este hasta interceptar la carretera San Luis- Chile, la que cruza tomando por su borde Este rumbo Norte hasta coincidir con el límite del consultorio médico y la Finca de Gilberto Pérez sigue con el mismo rumbo hasta interceptar el lindero de Maximiliano Ollalvides Suárez el que varía rumbo Sur y a unos 120 m hacemos una inflexión de 90° continuando por el mismo rumbo Este hasta unos 150 m donde continua rumbo Sur interceptando los linderos de Autoconsumo de la UBE de tabaco, el que sigue rumbo Este hasta interceptar el lindero Sur del parcelero Alejandro Espinosa Suárez el que se desplaza rumbo norte hasta interceptar el Ferrocarril Nacional lo cruza y hace inflexión (V) con coordenadas X:602 535 Y:172 171 continua rumbo Noroeste bordeando todas las viviendas hasta interceptar camino interno a El Dagame V) con coordenadas X:602 402 Y:172 448 continua dicho camino con igual rumbo para llegar al punto inicial del derrotero (V- 1) con coordenadas X:602 263 Y:172 959.



CAPÍTULO II CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

SECCIÓN PRIMERA REGULACIONES URBANÍSTICAS

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

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

1. Orientar las acciones constructivas, tanto del proceso inversionista estatal como del esfuerzo propio de la población.
2. Exigir a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, el cumplimiento de las restricciones y regulaciones urbanísticas y arquitectónicas vigentes.
3. Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
4. Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años y derogan a todas las anteriores. No obstante, podrán ser objeto de revisión y/o actualización si así se requiere por las autoridades competentes.

SECCIÓN SEGUNDA PREMISAS CONCEPTUALES

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

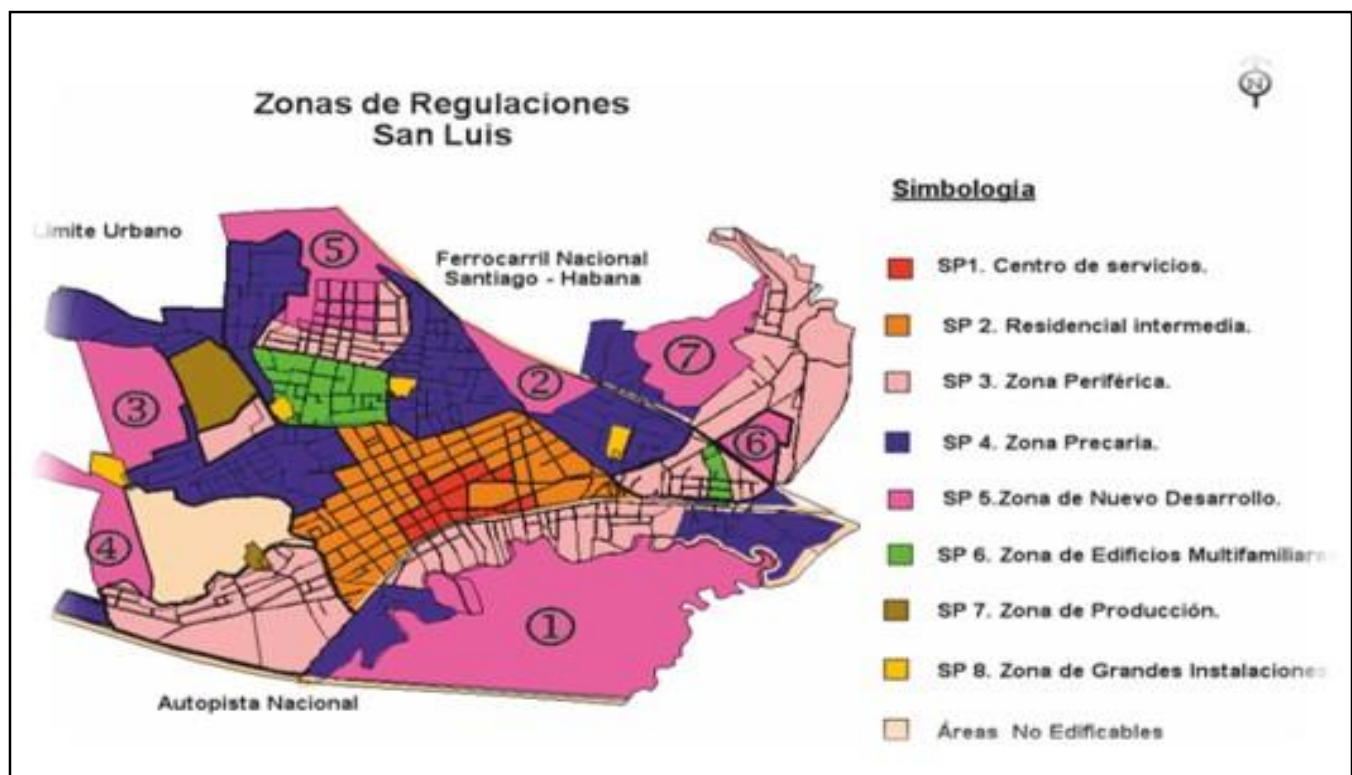
1. Propiciar el crecimiento poblacional organizado.
2. Preservar o restituir los valores históricos-culturales y el panorama visual urbanístico de la ciudad, por su importancia como expresión de la identidad cultural.
3. Propiciar la inserción de nuevas edificaciones coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos existentes, empleando las técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
4. Aumentar las áreas verdes hasta disminuir la contaminación atmosférica y los efectos del calor.
5. Insertar espacios libres de uso público, en relación con las características específicas de cada zona.
6. Realizar la rehabilitación urbano-arquitectónica asociando la construcción de nuevos edificios con la rehabilitación y preservación de los existentes, utilizando como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción, la manzana.
7. Priorizar la rehabilitación integral requerida en las siguientes intervenciones:

- a) Las zonas prioritarias donde se concentra el deterioro del fondo edificado y/o con potencial para su solución en el lugar.
 - b) Los ejes de movimiento y servicios con mayor impacto en lo comercial, cultural, recreativo y turístico.
8. Incrementar las acciones propias del control territorial para eliminar las indisciplinas urbanísticas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento territorial disponibles.

SECCIÓN TERCERA ZONAS DE REGULACIÓN

Las regulaciones urbanísticas establecen 8 zonas de regulación que corresponden a los sectores de planeamiento establecidos por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano. Ver Anexo. Plano Regulador General.

Sector de Planeamiento No.	Zona de Regulación	Área total (Ha)	Porciento (%)
1	Centro de servicios	14.67	2.00
2	Residencial intermedia	55.28	7.55
3	Zona Periférica	157.7	21.56
4	Zona Precaria	194.61	26.61
5	Zona de Nuevo Desarrollo	208.29	24.48
6	Zona de Edificios Multifamiliares	23.58	3.22
7	Zona de Producción	15.44	2.11
8	Zona de Grandes Instalaciones	5.36	1.59
9	Espacios Públicos-Áreas Verdes	56.37	7.7
	Total	731.30	100.00



SECCIÓN CUARTA

REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

En las regulaciones generales de intervención urbana se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas y sectores de regulación, en las cuales se divide el sistema urbano en el municipio, que a su vez son complementadas con las regulaciones específicas y de procedimiento, estas tratan diez temáticas referidas a:

- Medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Uso del suelo.
- Estructura urbana.
- Morfología urbana.

SECCIÓN QUINTA REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

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

En la zonificación resultante de la cabecera municipal, se plantean 8 zonas de regulación:

- 1. Centro de servicios:** Constituye la esencia y origen de la urbanización, donde confluyen todas sus funciones y principales valores. El centro de servicios coincide con el centro histórico de la urbanización con predominio de actividades comerciales, administrativas y de servicios. En ella se ubican edificaciones y conjuntos con ciertos valores arquitectónicos, así como otros sitios pertenecientes al patrimonio intangible de la ciudad, que es necesario conservar.
- 2. Residencial intermedio:** Zona donde predomina el uso residencial, corresponde con la zona intermedia de la ciudad y constituye el anillo de tránsito entre el centro y las zonas periféricas. Contiene sub centros potenciales en cuanto a satisfacción de los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica, también en la zona existen edificaciones y sitios con ciertos valores arquitectónicos, así como otros sitios pertenecientes al patrimonio intangible de la ciudad, que es necesario conservar.
- 3. Residencial periférico:** Zonas donde predomina el uso residencial y aparecen algunos servicios básicos complementarios al hábitat. Se presentan los menores niveles con respecto al equipamiento social y a la infraestructura técnica. Presenta cierto grado de deterioro con relación al medio ambiente y la infraestructura vial. Comprende los repartos:
 - Sur del ferrocarril, Rafael Reyes,
 - Ampliación de Capitán San Luis
 - Ampliación de Martí Alta
- 4. Residencial precario:** Zonas donde predomina el uso residencial, en estado de precariedad, se caracteriza por: mal estado de la vivienda, déficit y mal estado de las redes técnicas y de la infraestructura vial. En ellos procede la aplicación de procesos de renovación urbana. Comprende nueve repartos:
 - Julio Maceo
 - José Maceo

- Antonio Maceo
 - Nuevo Rafael Reyes
 - Orlando Fernández Montes de Oca
 - Raúl Palomo
 - San Felipe
 - Ramón López Peña
 - Los Coquitos.
- 5. Residencial edificio multifamiliar:** Zonas donde predomina el uso residencial, con preponderancia de edificios multifamiliares, de más de tres niveles sobre la vivienda individual. Clasifican como tal:
- Repartos Capitán San Luis.
 - Reparto Emma Rosa Chuig.
- 6. Nuevo desarrollo:** Son aquellas zonas clasificadas como de urbanización progresiva, en las que procede el completamiento o saturación urbanas. Las mismas requieren de una propuesta de ordenamiento determinando la localización, uso, funcionamiento y dimensionamiento de las distintas partes y elementos que la integran; así como los criterios referidos a la organización volumétrica y la imagen urbana. Clasifican como tales seis áreas periféricas ubicadas en:
- Zona entre la margen sur del arroyo Naranja y la Autopista Nacional.
 - Zona delimitada por el ferrocarril rápido Santiago-Habana, el reparto José Maceo y el límite este del reparto Orlando Fernández Montes de Oca (la línea desactivada del ferrocarril Santiago-Habana).
 - Zona ubicada en la periferia oeste de la ciudad, confinada por los repartos Ramón López Peña, San Felipe, la Granja Avícola Abelino Vallinas, el cementerio y el corredor eléctrico marcado por la línea de alta tensión que marca el límite de la ciudad.
 - Zona comprendida entre los límites establecidos por el límite urbano, el reparto residencial Martí Alta, el cementerio y el área no edificable destinada a la defensa ubicada en la loma de Tejeda.
 - Zona en la periferia del extremo norte delimitada por los repartos residenciales ampliación de capitán San Luis, Orlando Fernández Montes de Oca, Raúl Palomo y el límite norte de la ciudad.
 - Zona en la periferia noreste de la ciudad ubicada entre los repartos residenciales Nuevo Rafael Reyes y Rafael Reyes.
- 7. Producción:** Son aquellas con predominio de industrias, talleres, almacenes, usos agrícolas, cultivos, hidropónicos, e instalaciones pecuarias para el ganado vacuno, ovino, porcino, caprino y otros. Se localizaron en el contexto tres zonas:
- Industria de materiales El Tejal.
 - Granja Avícola Abelino Vallinas
- 8. Grandes instalaciones:** Donde prevalezcan las grandes instalaciones educacionales, hospitalarias y de salud; religiosas; cementerios, vertederos y otras instalaciones de enterramiento sanitario o disposición final de desechos sólidos urbanos; grandes patios de vías férreas; y bases e instalaciones del transporte. Clasifican en este sentido cuatro zonas:

- Conjunto formado por el Hospital Alberto Fernández Montes de Oca, el Policlínico y la Sala de rehabilitación de mismo nombre.
- Cementerio.
- Base de ómnibus.
- Base transporte MINAZ.

9. Espacios Públicos- y Áreas Verdes: Son aquellas con predominio de grandes espacios no edificados y/o parques u otras instalaciones destinadas al uso público. Clasifican en este sentido las siguientes zonas:

- Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis.
- Parque Eduardo Chivas.
- Parque Félix B. Caignet.
- Parque Guillermo Moncada.
- Parque Mariana Grajales Coello.
- Parque Avenida Los Maceos.
- Plaza Roja.
- Complejo de Plaza XI Festival.

SECCIÓN PRIMERA
MEDIO AMBIENTE

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

Sobre el recurso tierra

Artículo 1º. En las Zonas Urbanizadas y Urbanizables del territorio se prohíbe:

- a) Actividades asociadas a la rama agropecuaria.
- b) Actividades incompatibles con las residenciales.
- c) La permuta o cambio de uso de áreas u otras instalaciones entre organismos, entidades y particulares, sin la previa autorización de la DMPF.

Artículo 2º. Se prohíbe el tránsito de vehículos sin mata chispas por caminos, así como arrojar cualquier elemento que cause incendios forestales.

Artículo 3º. Se preservarán aquellas áreas de valores naturales y de valor paisajísticos en las zonas montañosas.

Artículo 4º. Las actividades residenciales, comerciales o administrativas, industriales y o de servicios se desarrollarán en las áreas autorizadas por la autoridad competente según establece el régimen urbanístico del suelo y su clasificación.

Sobre el recurso agua

Artículo 5º. Se prohíbe el lavado de vehículos automotores, el vertido de residuales sólidos y aguas albañales en las fuentes de abasto hídricas en el perímetro municipal.

Artículo 6º. Se prohíbe el pastoreo de animales en la faja de protección de presas y micro presas disponibles para el uso poblacional.

Artículo 7º. Se prohíbe el vertimiento de productos químicos proveniente de industrias y otras instalaciones que no cuenten con medios de purificación de residuales certificados por el CITMA en ríos, arroyos y toda fuente de abasto de agua de uso humano o animal.

Artículo 8º. Se prohíbe el laboreo con productos químicos a menos de 500 m de la franja de protección de presas, micro presas y ríos.

Artículo 9º. Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales crudas a toda fuente directa o indirecta de abastecimiento de agua y de cualquier tipo de residual que propicie contaminación al alcantarillado público.

Artículo 10º. Se prohíbe el desvío de afluentes naturales que conforman parte de las cuencas hidrográficas, para uso privado.

Artículo 11º. Es obligatorio que toda inversión tanto estatal como particular debe garantizar el tratamiento de residuales sólidos y líquidos.

Artículo 12º. Se permite la pesca controlada en micro presas que no sean centro de crías, con previa autorización de la autoridad competente y fuera de los periodos de veda vigentes.

Artículo 13º. Es obligatorio para los organismos que los poseen embalses y espejos de agua, su protección ambiental y mantenimiento en coordinación con el órgano de la pesca.

Artículo 14º. Se prohíbe la construcción de edificaciones en la faja hidro-reguladora de la cuenca Cauto-Mayarí.

Artículo 15º. Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 100 m de puntos de extracción de agua, así como las conexiones a redes existentes sin la autorización de la DMPF.

Artículo 16º. Es obligatorio el establecimiento de una faja de protección de 30 m en cada sitio de brote agua subterránea, en la cual no se permite actividad alguna.

Artículo 17º. Se establecerán zonas de protección sanitarias por las autoridades competentes en toda fuente de abastecimiento de aguas superficiales y subterráneas.

Sobre el transporte y almacenamiento

Artículo 18º. Es obligatorio para los medios y equipos de transportación y almacenamiento de combustibles contar con medios de control de sustancias nocivas o contaminantes.

Artículo 19º. Es obligatorio en aquellos lugares con posibilidad de derrame de combustibles, situar medios de prevención, así como mecanismos de localización y recogida inmediata.

Artículo 20º. Se prohíbe la ubicación de tanques de almacenamiento a una distancia menor de 3.00 m de tuberías de agua y alcantarillado y su ubicación entre 3.00 y 15.00 m será aprobada por la autoridad sanitaria competente.

Artículo 21º. Es obligatoria la ubicación de tanques sépticos y fosas mauras en la zona frontal de la parcela para mejor conexión a soluciones de alcantarillado de la ciudad.

Artículo 22º. Se prohíbe la ubicación de depósitos soterrados de agua potable para el consumo humano a menos de 5.00 m de soluciones sépticas.

Artículo 23º. Es obligatoria la pavimentación en una longitud mínima de 20.00 m a cada lado de un cruce generando por paso a nivel a partir del carril exterior de la vía férrea.

Otros

Artículo 24º. Se prohíben acciones constructivas residenciales a menos de 500.00 m de áreas donde existan fuentes emisoras de gases tóxicos.

Artículo 25º. Se prohíben acciones constructivas residenciales a menos de 100.00 m de áreas donde existan fuentes emisoras de ruidos perjudiciales para la salud humana.

Artículo 26º. Se prohíben acciones constructivas residenciales a menos de 50.00 m de áreas hospitalarias.

Artículo 27º. Se prohíbe cualquier ejecución de obra que afecte la calidad del aire en zonas residenciales, deportivas y áreas verdes.

SECCIÓN SEGUNDA PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Artículo 28º. Los edificios comprendidos dentro del grado II de protección son aquellos que por su carácter singular o razones históricas artísticas se hace necesario la conservación de sus características arquitectónicas originales y podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, siendo esto compatible con un cambio de uso.

Dentro de estas edificaciones están:

- **Zona de regulación no. 1: Centro de servicios**

Mercado La Creación, Mercado Ideal, Restaurante El Encanto, Oficina de Comercio y Gastronomía, CADECA, Museo 29 de abril, Logia Juan V. Salís, Cine Cuba, Cine Tolima, Casa de la Cultura Municipal, Emisora Radio Majaguabo, Casa de la Trova, Combinado de Justicia, Oficina de COSYE, Dirección Municipal de Cultura, Dirección Municipal UBE de Servicios, OFICODA, Librería Renato Guitar, Dirección Municipal de Salud, Farmacia Piloto, Casa de los Combatientes, Sede Universitaria en Calle Martí, Congregación Pentecostal, Iglesia Católica con su casa Parroquial, Gimnasio Aurelio Janet, Rincón Martiano, Plaza Roja, Parque Guiller món Moncada y Parque Mariana Grajales.

- **Zona de regulación no. 2: Residencial intermedia**

Escuela Primaria Frank País García, Iglesia Bautista, Circulo Infantil Flor de Café, Logia Masónica, Seminternado 29 de abril y Terminal de ómnibus.

- **Zona de regulación no. 3: Residencial periférica**

Palacio de Pioneros.

Artículo 28º. Los edificios comprendidos dentro del grado de protección III son aquellos que presentan alteraciones irreversibles de sus valores originales y cuyo interés primordial es ambiental porque establecen relaciones armónicas con bienes del II grado de protección y conforman zonas de valor histórico cultural y ambiental y podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, ampliación, de modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

Dentro de estas edificaciones están:

- **Zona de regulación no. 1: Centro de servicios**

Fábrica de Galletas.

- **Zona de regulación no. 2: Residencial intermedia**

Escuela Edad de Oro y Fábrica de Hielo.



Artículo 28º. Las edificaciones con valor patrimonial deben preservarse y conservarse para hacerlas parte integral de los valores históricos del sector y las acciones constructivas en estas edificaciones se realizarán previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Artículo 29º. Se prohíbe realizar cualquier tipo de acción constructiva que afecte estilos arquitectónicos de los inmuebles a preservar.

Artículo 30º. Se prohíbe cualquier tipo de cambio de fachada que afecte la simetría de los huecos para la fenestración, herrería, elementos decorativos adosados en la fachada, así como la eliminación de éstos en la fachada.

SECCIÓN TERCERA USO DEL SUELO

Artículo 31º. Se prefieren y permiten dentro del límite urbano los usos de suelo de carácter: Residencial, Alojamiento, Administración, Comercio, Gastronomía, Salud, Educación, Deporte, Recreación, Cultura, Religioso, Servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega), Infraestructuras, Parqueos, Especiales.

Artículo 32º. Son permitidos con restricciones, según las zonas de regulación los siguientes usos: Almacenes y talleres, Agricultura urbana, Producción, Militar orden interior y Agropecuario.

Artículo 33º. Se prohíbe dentro del límite urbano el desarrollo de actividades productivas de carácter contaminante del tipo biológico, sónico o atmosférico, las cuales se reubicarán en áreas exteriores previstas por el Plan General de Ordenamiento Territorial.

Artículo 34º. Se prohíbe dentro del límite urbano la incorporación de corraletas y la siembra de árboles cuya talla sobrepase los 5 m de altura dentro de las áreas libres interiores de la parcela.

Artículo 35º. Se prohíbe dentro del límite urbano, acciones constructivas residenciales en áreas en usufructo, dentro y fuera del límite urbano.

Artículo 36º. Se prohíben acciones constructivas de todo tipo en áreas delimitadas por el Consejo de Defensa Municipal.

Artículo 37º. Se prohíbe dentro del límite urbano, todo tipo de acciones para la crianza de animales no domésticos.

Artículo 38º. Se prohíbe la construcción de edificaciones no compatibles en sus funciones, con las zonas destinadas al recreo y al deporte y espacios públicos.

SECCIÓN CUARTA ESTRUCTURA URBANA

Sobre la ocupación del suelo

Artículo 39º. Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en aquellas zonas donde no sea posible la solución de infraestructuras técnicas.

Artículo 40º. Es obligatoria la estructura urbana existente y tradicional según lo establecido en el PGOTU Urbano para todas las zonas de regulación, siendo preferente las manzanas semicompactas, permitiendo el correcto balance funcional.

Artículo 41º. El coeficiente de ocupación de suelo (COS) mínimo será 45% y el máximo de cada parcela será 70% y el área libre de 30% incluyendo el jardín frontal, los pasillos laterales y el patio, aumentando en las zonas de regulación residencial intermedia y del centro de servicio en 80% a 90% respectivamente, en función de densificar el uso de suelo de la parcela, siempre que el diseño de la edificación lo permita.

Artículo 42º. El coeficiente de utilización de suelo (CUS) mínimo de cada parcela es 80% y podrá alcanzar valores máximos superiores a 100% según la zona de regulación.

Artículo 43º. El coeficiente de ocupación de suelo y su utilización en la manzana se ajustará a cada zona de regulación y el uso de suelo permitido en cada caso.

Sobre las manzanas

Artículo 44º. Es obligatorio para construir o ampliarse en el interior de una manzana, debe contarse con la aprobación de la Dirección de Salud y Prevención y Extinción de Incendios.

Artículo 45º. Es obligatorio para construir o ampliarse en el interior de una manzana prever una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75 m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 46º. Las vías urbanas que conectan la estructura de la cabecera municipal se clasifican de acuerdo a las funciones que realizan en:

- a) Principales
- b) Secundarias.
- c) Avenidas y Paseos arbolados.
- d) Peatonales.

Artículo 47º. Se establece como obligatorio para las nuevas urbanizaciones:

- a) El crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y productivos.
- b) Utilización de tipologías de manzanas de dimensiones y formas variables en dependencia del proyecto urbano realizado aprovechando y adaptándose a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.
- c) Utilización de tipologías de manzanas cuyas dimensiones oscilen entre los 80 y 200 m² y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

Artículo 48º. Se establece para la conformación de nuevas manzanas, la prolongación de las vías existentes en correspondencia con las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano u instrumentos de planeamiento específicos para la zona en cuestión (Plan Parcial).

Sobre las parcelas

Artículo 49º. Es obligatorio cumplir con el tamaño y forma de la parcela dispuesto por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano y otros instrumentos tales como Planes Parciales y Microlocalizaciones, según la zona de regulación.

Artículo 50º. En zonas de nuevo desarrollo, la parcela tendrá una dimensión de 10.00 por 20.00 m y 15.00 por 20.00 m en las esquinas sino existiere una dimensión establecida en los instrumentos de planeamiento específicos para la zona en cuestión (Plan Parcial).

Artículo 51º. Se permite unir o combinar parcelas sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo requieren y previa autorización de la DMPF.

Artículo 52º. Es obligatoria la forma rectangular de la parcela y se permite variaciones en función de aprovechar al máximo el uso de suelo, previa autorización de la DMPF.

Artículo 53º. Es preferente en todas las zonas de regulación niveles de pisos de 0.10 m sobre la rasante del nivel de acera o circulación peatonal exterior, con el objetivo de impedir el paso del agua hacia el interior de las edificaciones.

Sobre la alineación

Artículo 54º. Es obligatorio respetar la línea de fachada predominante, lo cual solo es válido para la planta baja.

Artículo 55º. Se autoriza que cuando la composición arquitectónica de la fachada de una edificación lo requiera puede retirar su fachada hacia el interior de la alineación, dándole más amplitud al ancho de la acera a su frente previa autorización de la DMPF.

Artículo 56º. En las nuevas urbanizaciones donde no exista una línea de fachada heredada, esta se establecerá a 1.50 m a partir del límite de propiedad al frente de las parcelas.

Artículo 57º. No se permite salir de las alineaciones de las calles con ningún cuerpo avanzado.

Sobre la infraestructura vial

Artículo 58º. La construcción de vías automotoras será asumida por el organismo competente, utilizando los todos medios técnicos necesarios que garanticen que su alineación, trazado (distancia y ángulos) y altimetría se correspondan con las previstas en los Planes Generales de Ordenamiento y Parciales elaborados por la DMPF.

Artículo 59º. Se prohíbe la construcción de todo tipo de edificaciones y/o ubicación de instalaciones a ambos lados de vías automotoras a una distancia a partir de su borde exterior, según sea el caso de:

- a) Autopistas menos de 30.00 m.
- b) Carreteras de producción 10.00 m.
- c) Avenidas de 5.00 a 10.00 m según su rango.
- d) Vías principales hasta 2.00 m.
- e) Vías secundarias hasta 1.50 m.

Artículo 60º. Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 2.00 m de separación horizontal de redes hidráulicas o alcantarillado y drenaje.

Artículo 61º. Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 60.00 m de separación horizontal de tanques de depósito de red hidráulica y alcantarillado.

Artículo 62º. Se prohíbe dañar los componentes de la sección transversal de la vía y/o alterar su forma, sembrar árboles, afectar la visibilidad o el drenaje, podar o cortar árboles que formen parte del ornato público del paisaje vial.

Artículo 63º. Se prohíbe recoger o raspar tierra dentro de emplazamientos de terraplenes y caminos que hagan bajar la rasante de los mismas.

Artículo 64º. Se prohíbe obstruir el drenaje impidiendo el libre curso de las aguas residuales que circulan por sus cuentas.

Artículo 65º. Se prohíbe pastar animales por las vías o por su faja de protección.

Artículo 66º. Los accesos temporales ejecutados como obras inducidas de cualquier inversión, deberán ser eliminados al término de la misma y restituidas las condiciones anteriores del área.

Artículo 67º. Las cisternas se construirán soterradas o semi-soterradas bajo la edificación o en el exterior dentro de los límites de propiedad siempre que no contravengan lo dispuesto con relación a otro tipo de instalaciones.

Artículo 68º. Se prohíbe afectar calles, aceras u otras zonas públicas por el vertimiento de aguas pluviales a través de tuberías, salientes, colgantes, etc., estas obligatoriamente caerán dentro de los límites de propiedad de la edificación.

Artículo 69º. Se prohíbe la construcción de aceras con dimensiones menores de 1.50 m en zonas de nuevo desarrollo y 1.00 m en otras zonas.

Artículo 70º. Es obligatorio que las soluciones de acceso a edificaciones, se ejecuten sobre terreno propio y no sobre el espacio público.

Artículo 71º. Solo se permite el acopio de materiales en la vía pública durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada se continúa hasta su terminación, aún pasadas las horas laborales y se recogerá todo residuo de los mismos.

Artículo 72º. Se prohíbe la colocación o construcción de rampas y similares para el acceso vehicular, que obstruyan el drenaje pluvial o la accesibilidad al medio físico en acera y espacios públicos

Artículo 73º. Se prohíbe la colocación o construcción de bancos, graderías otros salientes sobre la vía pública y aceras.

Artículo 74º. Se prohíbe la construcción y/o ubicación de parqueos o estacionamientos de vehículos automotores en las áreas verdes, jardines y parterres de las vías.

Artículo 75º. Es obligatorio la preservación de las características de vías principales del centro histórico, siendo permisible solamente la inserción de parterres para la disposición de paños de césped o arbustivas que mejoren las condiciones ambientales.

Artículo 76º. El cambio de uso de una vía vehicular a peatonal solo será posible cuando en esta exista una alta concentración de servicios según estudio urbano de la zona en que se encuentre y previa consulta del PGOTU y los organismos involucrados.

Artículo 77º. Se prohíbe el desarrollo de actividades no correspondientes a sus funciones y usos en las vías principales de la zona del centro de servicios.

Artículo 78º. El cierre de calles por motivo de interés especial solo será con carácter temporal previa autorización de la DMPF y la dirección de tránsito de la PNR.

Artículo 79º. Se prohíbe las afectaciones a vías y aceras, para trabajos de conexión a las redes hidrosanitarias sin previa autorización de la DMPF en consulta con los organismos competentes y será obligatorio la restitución de las mismas a su estado anterior empleando materiales y resistencias similares.

Artículo 80º. Se prohíbe construir pavimentos en las calles o levantar el existente, rotura de aceras y vías para conectar instalaciones de acueducto, alcantarillado y drenaje, formar cunetas de desagüe, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en las vías urbanas, tanto para entidades estatales como particulares, sin previo permiso de la DMPF y será obligatorio la restitución del mismo a su estado anterior.

Artículo 81º. Se prohíbe la ocultación de los registros de redes subterráneas con el pavimento.

Sobre la infraestructura eléctrica

Artículo 82º. Se establece como distancia máxima entre postes para el alumbrado público 30.00 m en el caso de los sectores de Centro (**ZCS**) y Casco Urbano (**ST III**), y 50.00 m en el resto de los sectores tipológicos.

Artículo 83º. La franja de seguridad horizontal o vertical de las líneas eléctricas es la separación entre los conductores eléctricos y las edificaciones y se prohíbe la siembra de árboles o arbustos (solamente pastos) y/o la construcción de edificaciones dentro de la misma.

Artículo 84º. Se establece como franja de seguridad obligatoria horizontal y vertical respectivamente para redes eléctricas en todos los sectores tipológicos las siguientes:

FRANJA DE SEGURIDAD OBLIGATORIA HORIZONTAL	
Voltaje (Kv)	Separación a ambos lados (m)
0.0 a 9.0	1.00
10.0 a 15.0	2.50
16.0 a 50.0	3.00
110.00	3.50
220.00	10.00

FRANJA DE SEGURIDAD OBLIGATORIA VERTICAL			
Voltaje (Kv)	Carreteras (m)	Campo travesía (m)	Ferrocarril (m)
0.00 a 0.75	5.50	4.60	8.30
0.75 a 15.00	5.50	4.60	8.30
15.00 a 50.00	6.10	6.10	8.60
110.00	6.90	6.10	9.20
220.00	7.50	6.90	10.00

Artículo 85º. Se prohíbe la construcción de todo tipo de edificaciones en las franjas de seguridad eléctricas, salvo expresa autorización de la DMPF, en consulta con los organismos competentes.

Sobre la infraestructura telefónica

Artículo 86º. Siempre que sea posible, las líneas telefónicas deberán ocupar el lado opuesto a la eléctrica en cualquier vialidad, cumpliéndose:

- La distancia mínima a la copa de los árboles será 3.00 m.
- La altura mínima entre la línea de transmisión y peatones será de 3.50 a 5.00 m.
- La separación desde las vías férreas al lado más próximo del poste, debe de ser de 7.50 m como mínimo.

d) La separación desde el lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo del poste debe ser de 0.25 m como mínimo.

e) La separación desde la línea de propiedad de las viviendas y el poste como mínimo debe ser de 0.50 m.

Artículo 87º.Las líneas telefónicas establecen una franja de protección de 7.00 m. de sección, 3.50m a ambos lados de la misma.

Artículo 88º.Se prohíbe la construcción de todo tipo de inversión dentro de las áreas de protección de los corredores telefónicos. Aquellas instalaciones que necesariamente sea obligatoria su ubicación, sólo pueden ser ejecutadas previa autorización de DMPF.

Sobre la infraestructura ferroviaria

Artículo 89º.La construcción de vías férreas será asumida por el organismo competente, utilizando los todos medios técnicos necesarios que garanticen que su alineación, trazado (distancia y ángulos) y altimetría se correspondan con las previstas en los Planes Generales de Ordenamiento y Parciales elaborados por la DMPF.

Artículo 90º.La faja de seguridad de la línea del Ferrocarril Regular será 7.50 m a ambos lados de su eje.

Artículo 91º.La franja de seguridad de la línea del Ferrocarril Rápido Nacional será 25.00 m a ambos lados de su eje.

Artículo 92º.Se prohíbe la construcción de todo tipo de edificaciones en las franjas de seguridad de vías ferroviarias, salvo expresa autorización de la DMPF, en consulta con los organismos competentes.

SECCIÓN QUINTA MORFOLOGÍA URBANA

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Sobre los materiales de construcción

Artículo 93º.Se autoriza el empleo de la madera aserrada para la construcción en áreas donde predominen las construcciones con este tipo de material.

Artículo 94º.Se prohíbe en nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta en todos los asentamientos concentrados urbanos y rurales, así como la construcción con materiales de desecho o de poca durabilidad tales como cartón, latas, madera de cajas y otros similares.

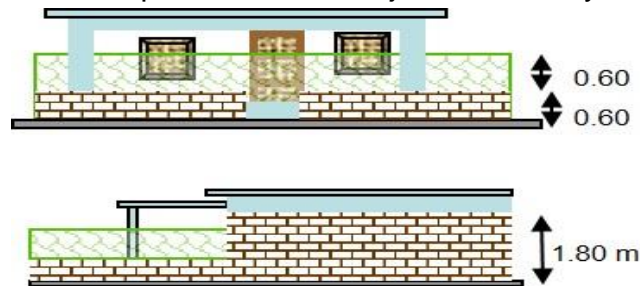
Artículo 95º.Se permite utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la edificación para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente.

Artículo 96º.Se autoriza para las edificaciones existentes, el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

Sobre los cercados

Artículo 97º. El cercado perimetral de la parcela será permitido, salvo que las regulaciones específicas para la zona lo prohíban y cumplirá los siguientes parámetros:

- a) Por el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada podrá alcanzar una altura máxima de hasta 1.20 m, correspondiendo está a 0.60 m de muretes con material opaco y 0.60 m de material transparente como verjas metálicas y otros.
- b) Por los laterales a partir de la segunda línea de fachada podrá alcanzar una altura máxima de hasta 1.80 m y será de muros sólidos, exceptuándose las viviendas de esquinas, donde será 0.60 m de material opaco y el resto de material transparente como verjas metálicas y otros.
- c) Por el de fondo podrá alcanzar una altura máxima de hasta 2.10 m y será de muro sólido, se exceptúan las viviendas de esquinas, donde serán 0.60 m de material opaco y el resto de material transparente como verjas metálicas y otros.



Artículo 98º. Es obligatorio respetar la similitud de diseño de los cercados en el área de la manzana, adecuándose éste al primero que se haya autorizado.

Artículo 99º. Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos, cuando la colindancia sea por sus laterales estas mantendrán la altura y materiales utilizado en el frente.

Artículo 100º. Para cercado de instalaciones y áreas que requieran de protección con carácter provisional, se emplearán materiales desmontables y no desechables, manteniendo las regulaciones establecidas en cuanto a la altura. De producirse alguna afectación con la colocación del cercado se deberán reparar los daños causados.

Artículo 101º. Para cercados que requieran altura y/o características diferentes a los casos anteriormente regulados de carácter excepcional, el inversionista deberá presentar la documentación técnica establecida para evaluar casuísticamente la autorización o no por parte de la DPMF.

Artículo 102º. La construcción de cercados utilizando setos vivos (matas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b) Su ancho no excederá de 0.80 metro determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- c) La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10 metro por debajo del nivel de la acera.

Artículo 103º. Los setos vivos como forma de cercado podrán utilizarse siempre que sea predominante en las características y condicionales del lugar y para ello deberá cumplir con:

- a) Usar un solo tipo de arbustiva que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b) Su ancho no excederá de 0.80 m, determinado desde el límite de la propiedad su hasta cara interior.
- c) La altura máxima será de 1.20 m sobre el nivel de la acera.
- d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10 m por debajo del nivel de acera.
- e) Los setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado transparente y podrán tener como máximo 2.0 m de altura.

Sobre los jardines

Artículo 103º. Será obligatoria el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 104º. Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 105º. En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 1.50 m.

Sobre los portales

Artículo 106º. Los anchos de portales para nuevas edificaciones, respetando los ya existentes y el predominio de una dimensión determinada en la cuadra bien sea la diferencia en exceso o en defecto, serán los siguientes:

- a) Frente a las avenidas 5.00 m.
- b) Frente a parques y plazas 4.00 m.
- c) Frente a calles de 1^{er} y 2^{do} orden 3.00 m.

Artículo 107º. Será obligatorio, la presencia, características y dimensiones de los portales al realizar cualquier acción constructiva en aquellas zonas donde estos constituyan elementos predominantes.

Artículo 108º. Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales y/o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 109º. Los cierres de portales, en los casos que estos constituyan un elemento característico, solo serán permitidos:

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



Artículo 110º. Si el portal no constituye un elemento característico se permite el cierre total o parcial de estos, ya sea con materiales transparentes o no.

Artículo 111º. En zonas donde no exista franja de jardín y estén caracterizados por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre total o parcial de estos espacios.

Artículo 112º. En nuevas urbanizaciones de viviendas aisladas todas las construcciones tendrán portal o medio portal en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 2.00 m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

Artículo 113º. Se permite la colocación de rejas o mallas de acero en terrazas o portales siempre y cuando:

- a) Se realice de piso a techo
- b) Se realice sobre un antepecho de hasta 0.40 m con elemento sólido.

Sobre las alturas y puntales

Artículo 114º. Se mantendrá el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes, variando el puntal mínimo en dependencia del uso de la edificación y alcanzando un máximo de 4.50 m.

Artículo 115º. Los puntales de los pisos que constituyan una edificación, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas.

- a) Planta baja será 2.50 a 3.00 m.
- b) Sótanos, garajes y servicios sanitarios públicos será menor de 2.50 m libres.
- c) En viviendas de nueva construcción será 2.40 m.
- d) En parcelas de esquina, esto se cumplirá por ambos frentes.
- e) En mezanines, garajes, carporch y servicios sanitarios públicos será 2.10 m.
- f) En sótanos y semisótanos será menor de 2.40 m libres.
- g) En planta baja será de 2.50 a 3.00 m
- h) En segunda planta se admitirán puntales menores que en la primera, pero nunca mayores.
- i) La altura de placa, aleros y cornisas en viviendas o edificaciones colindantes, deben guardar relación armónica de acuerdo al número de pisos. En ningún caso se admitirá una diferencia menor de 0.25 m.
- j) En el caso de las viviendas o edificaciones que se encuentren en calles con desniveles topográficos ascendentes (o descendentes), la altura de placa, cornisas o aleros situados en un punto altimétrico superior (o inferior), deben ser también más altas (o menores) que las de las construcciones precedentes.

Sobre los tipos de salientes: aleros, marquesinas, toldos, balcones, logias y terrazas

Artículo 116º. Constituyen terrazas y logias los volúmenes o espacios diáfanos, abiertos en el frente de la edificación, ocupando la primera crujía de las plantas de la edificación por encima de la planta baja, cuyo techo se apoya en columnas y que normalmente se sitúan por encima del portal definido anteriormente.

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

Artículo 117º. El saliente en el frente de las edificaciones se adecuará al predominante en cada zona de regulación establecida, así como los tipos y profundidad de los mismos.

Artículo 118º. Se permiten los salientes en laterales y fondo siempre que las dimensiones en los pasillos existentes sean las establecidas para cada zona de regulación.

Artículo 119º. Se prohíbe el uso de rejas salientes puertas y en ventanas, en planta baja, donde la fachada colinda directamente con la acera y/o cuando existan portales de usos públicos.

Artículo 120º. Se prohíbe la utilización de perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpías, casillas, láminas y todo saliente que sirva para colgar muestras de mercancías fuera de las instalaciones destinadas a la comercialización.

Artículo 121º. Se prohíbe que puertas y ventanas de cualquier tipo de instalación o edificación abran hacia la calle, en planta baja, cuando exista coincidencia de la línea de fachada con el borde interior de la acera, exceptuando aquellas puertas de teatros y otros edificios públicos que así lo requieran como medida de seguridad en caso de alarma.

Artículo 122º. Se permite la ubicación de instalaciones lumínicas de acera a acera a una altura mínima de 4.50 m, brindando solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte previa autorización de la DMPF, dejando a los funcionarios de la misma amplia facultad para señalar las condiciones a que debe sujetarse la instalación.

Artículo 123º. Se prohíbe las portadas o vidrieras salientes de la línea de fachadas, en zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales.

Artículo 124º. Se autoriza la construcción de aleros y cornisas con ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente y 0.40 m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante o espacio público. Su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

Artículo 125º. Para que un saliente en planta baja de una edificación sea considerado como marquesina, ha de tener más de 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.

- a) Cuando proyecte sobre la acera su estructura será libre o sustentada por tensores superiores sin utilizar apoyos verticales y su saliente máximo respecto a la alineación será el ancho de la acera deducidos a 0.20 m desde el contén, no se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la acera.
- b) Cuando proyecte sobre terreno de propiedad privada o jardín, no cubrirá, cualquiera sea su posición, más del 30% de la superficie total del área libre o jardín sobre el que se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta la línea de propiedad, si su ancho en este no excede de 2.00 m. Se pueden utilizar apoyos verticales colocándolos en la línea de propiedad o intermedios, si su sección no es de un ancho mayor de 0.15 m.
- c) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 2.50 m, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera mínimo 0.40 m.

Artículo 126º. Se autoriza la colocación de toldos de plantas bajas de edificaciones con fachada a calles, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos y con respecto a su posición, vertical, inclinado y horizontal, siempre que estos no sean fijos y cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Serán confeccionados de lona, plásticos, metal u otros materiales ligeros, lavables y estéticamente viables.
- b) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen quedarán sobre una altura de 2.50 m mínimo a partir del nivel de piso o acera.

Artículo 127º. Se permite su uso en fachadas siempre que las visuales no molesten al colindante.

Artículo 128º. El vuelo de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 129º. La separación de los balcones a los linderos del terreno o ejes de medianería será como mínimo 1.00 m.

Artículo 130º. El antepecho será de 1.20 m como mínimo, pudiendo incorporarse éstos como vuelos de remate del balcón o terraza.

Artículo 131º. Podrán ocupar la totalidad o parte de la longitud de la fachada con un mínimo de 50% del área de las mismas, siempre que no interfieran con el ritmo de los vanos abiertos en la planta baja.

Artículo 132º. Se prohíbe utilizar piedra de cantería en el voladizo de los balcones, si la fachada de la edificación es construida con este material, pudiendo ser utilizado en el revestimiento y decoración.

Artículo 133º. Considerada la cornisa como el elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, su saliente es potestativo del criterio del arquitecto que proyecte la edificación, pero este saliente no sobrepasara el correspondiente a los balcones.

Artículo 134º. Se prohíbe la colocación de tanques de agua en balcones, terrazas y adosados a los muros de edificaciones de más de un nivel.

Artículo 135º. Se permite antenas de radio o televisión, en balcones, terrazas y otros que no sean visibles desde la vía pública.

Artículo 136º. Se permite el uso de logias a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

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

Sobre los pasillos

Artículo 137º. Los pasillos laterales y de fondo son las separaciones o distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación a partir del límite de la parcela, incluyendo sus cuerpos salientes, cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero estos se medirán, hasta el eje de dicho muro.

Artículo 138º. Se prohíbe la caída libre del agua pluvial desde cualquier tipo de cubierta y su afectación a colindantes o exteriores; será soterradamente mediante bajantes y descargando a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén a la calle.

Artículo 139º. Es obligatoria la ubicación soterrada las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final de residuales respectivamente, teniéndose en cuenta para nuevas construcciones y ampliaciones, así como todo trabajo a realizar en las edificaciones.

Artículo 140º. Se prohíbe el techado parcial o total de los pasillos tanto laterales como de fondo.

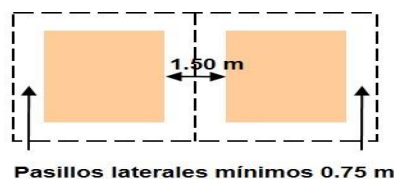
Artículo 141º. Es obligatorio que los pasillos interiores entre viviendas medianeras tengan un ancho mínimo de 0.75 metro.



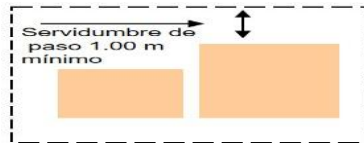
Artículo 142º. Se prohíbe la ubicación en los pasillos laterales de elementos como lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas en los artículos anteriores.

Artículo 143º. La ubicación de estos elementos será permitida, cuando la dimensión del pasillo lateral sea tal que, una vez ubicado o construido un elemento, quede libre desde el borde más saliente del mismo hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo libre, igual a la establecida en cada caso.

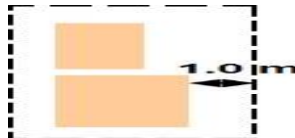
Artículo 144º. En las parcelas libres dentro del área urbanizada es obligatorio dejar pasillos laterales con ancho mínimo de 0.75 metro, o se ajustarse al ancho promedio existente si este ancho fuera mayor.



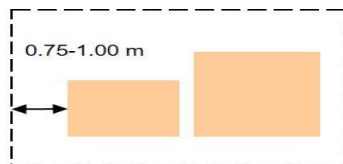
Artículo 145º.En el caso de que los pasillos funcionen además de pasillos sanitarios como servidumbres de paso, la dimensión de estos no podrá ser inferior a 1.00 m.



Artículo 146º.En edificaciones de más de dos plantas y hasta cinco plantas que se inserten en la trama urbana, los pasillos laterales tendrán que tener como mínimo 1.00 metro, sean sanitarios o de tránsito.



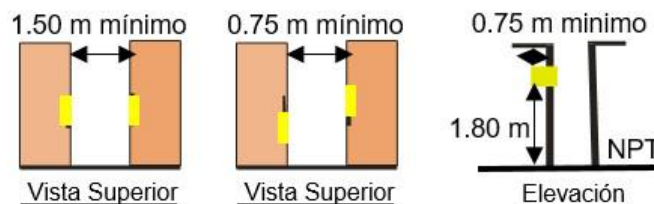
Artículo 147º.En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75 metro, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1.00 metro si constituye pasillo de tránsito.



Sobre las vistas y luces

Artículo 148º.Es obligatorio el cumplimiento de las disposiciones relacionadas a continuación con relación a vistas y luces:

- Se permitirán ventanas de vista directa, balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, siempre que exista una separación mínima de 1.50 m de pared a pared de cada construcción.
- Se permiten ventanas de iluminación (luces) a menor distancia de la referida anteriormente, siempre que su altura de antepecho se encuentre a 1.80 m sobre el nivel de piso o local en que se preste servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 1.80 m de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.
- En caso de vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.75 m.
- No se admite la apertura de vanos para puertas o ventanas en muros laterales y de fondos, medianeros o contiguos. Cuando en terrenos libres se decida construir una nueva edificación, los vanos abiertos en paredes colindantes podrán ser cerrados en los casos que así se requiera.



Sobre la medianería

Artículo 149º. Se establecen los tipos de pared siguientes para estos casos:

- a) Pared medianera: Separa dos edificaciones contiguas sobre igual terreno de uno y otro propietario y pertenece mancomunadamente a ambos.
- b) Pared contigua: Deja cierto espacio hasta cierto límite entre ambas.
- c) Pared colindante: Toca el límite del terreno vecino.

Artículo 150º. Cuando no existan títulos de propiedad, las características que indican medianera son:

- a) Una pared de cerradura será medianera cuando la albardilla presente salidas hacia los dos terrenos que separa, y no lo será, cuando la albardilla se encuentre por un lado en el pomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente hacia este último.
- b) Una pared que presenta de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan solo por uno de ellos, no será pared medianera, y pertenece al propietario del terreno hacia donde miran los salientes.
- c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retalles, variando de grueso solo hacia un lado, y pertenece al propietario del terreno hacia donde miran los retalles.
- d) Cuando en una pared que separa dos propiedades, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario a cuyo lado existen estas señales, tiene derecho a la medianería a menos que estas señales, estén practicadas en una pared que presente estos retalles hacia la otra parte, entonces deben considerarse como subrepticias si no hay título de propiedad que demuestre lo contrario.

Artículo 151º. Se presume servidumbre de medianería, mientras no haya título de propiedad o signo exterior que demuestre lo contrario.

Artículo 152º. Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forme parte de él, como una vía, una calle o un camino.
- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el otro vecino, hace el primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando un espacio entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 153º. Se permite eliminar la medianería, tanto en el interior como exterior de la edificación en sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 154º. En sectores o áreas caracterizados por la presencia de medianerías, esta podrá ser eliminada solo en el interior de la edificación, manteniendo esta característica en la fachada principal.

Artículo 155º. Se permite la contigüidad o medianería en los casos en que las dimensiones de las parcelas o características del lugar no permitan cumplimentar lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

Artículo 156º. Se prohíbe el régimen de medianería entre parcelas colindantes, o sea paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continuas de diferentes

edificaciones, salvo en los casos en que ya existan o se generen por la división de edificaciones o viviendas existentes.

Artículo 157º. Para el régimen de la medianería existente en los diferentes sectores de la Ciudad, se atenderá a los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Se permite introducir en las medianerías, las cabezas de vigas, cargaderas, o pilares y arquivados de una estructura hasta la mitad del grueso de la medianería, previa autorización por escrito del propietario colindante, aunque con ello se propenda a su refuerzo para procurarle mayor estabilidad y resistencia.
- c) Se prohíbe a los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) Se prohíbe adosar a una pared medianera lavaderos, mesetas o cualquier otra estructura que pueda dañar el funcionamiento de la vivienda aledaña por la generación de humedad, golpes u otras circunstancias.
- e) Se prohíbe hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, colocar canales ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que le pertenezcan, aunque en su final se conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.
- f) Se prohíbe arrimar a una pared medianera cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como maderas, acopios de tierra, y de materiales de construcción.
- g) Todo asunto relativo a la medianería se dirime a partir de titularidad reconocida, según se dictamine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

Artículo 158º. Cuando se realice una acción constructiva en una vivienda medianera, si no hay acuerdo previo entre las partes, el primero que construya está obligado a usar una cimentación excéntrica.

Artículo 159º. En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que les pertenezcan, aunque en su final las conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 160º. Las aguas procedentes de los desagües naturales de los techos de todo edificio que se construya nuevo o se reedifique total o parcialmente, en los casos en que exista medianería, deben dirigirse por conductos empotrados en las paredes a los tragantes del interior de los patios o al drenaje de la calle, por debajo del contén de la acera.

Artículo 161º. Cuando una edificación se apoya en una propiedad contigua, las aguas llovedizas que viertan sobre ésta, deben conducirse por medios convenientes y apropiados de manera que vayan a verter sobre el predio de aquel al que pertenezca la edificación, y de ningún modo sobre el vecino. Lo mismo se hará si la pared sobre la que se apoya el edificio es medianera.

Artículo 162º.En ningún caso podrá obligarse al propietario a dejar pasar por su terreno un acometimiento, bien sea pluvial o de albañal, pues estos servicios pueden ser procurados dentro del terreno que los utilice, y nunca en los del vecino.

MOVILIARIO URBANO

Artículo 163º.Se prohíbe la construcción y/o ubicación de elementos del mobiliario urbano tales como: marquesinas, toldos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización y rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos, cestos de basura y otros en aceras, sin previa autorización y mediante la documentación establecida por la DMPF.

Artículo 164º.Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, requerirán diseños apropiados a las características de la zona de regulación en que se encuentren ubicados.

Artículo 165º.Se permite el diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, previa selección de la autoridad competente y aprobación de la DMPF.

Artículo 166º.La colocación de elementos del mobiliario urbano, cuando tienen que ubicarse necesariamente en áreas de parterres, se aprobará siempre y cuando su afectación sea mínima. En todos los casos se debe efectuar un estudio de detalle urbanístico en la DMPF para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotora y no constituya una barrera arquitectónica. En ambos casos, para ejecutar estos trabajos, tienen que estar debidamente autorizados, con toda la documentación técnico-legal aprobada por la autoridad competente.

Sobre las paradas de ómnibus

Artículo 167º.Es obligatorio dotar con bancos y elementos de protección para el ambiente, las paradas de ómnibus.

Artículo 168º.Es obligatorio el cumplimiento de las Normas Cubanas en con la NC de accesibilidad al medio físico, así como su seguridad estructural.

Sobre las cabinas telefónicas

Artículo 169º.Es obligatorio que la colocación de cabinas telefónicas sea adosada a muros o paredes dejando libre como mínimo 1.00 m de acera y su ubicación sea a una distancia mínima de 2.00 m de esquinas para no obstaculizar, para no obstaculizar la libre circulación peatonal.

Artículo 170º.Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos contiguos a entradas principales a inmuebles y en partes de fachadas donde existan elementos decorativos.

Sobre los bancos públicos

Artículo 186. La ubicación de bancos públicos se realizará teniendo en cuenta las características del entorno y zona de regulación, las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, etc. No obstaculizando la libre circulación de personas y utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano.

Sobre las luminarias

Artículo 187º. Los elementos de alumbrado público que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, tendrán una altura mínima de 2.20 m para las vías peatonales y 4.50 m para las vías vehiculares y su diseño será compatible con el contexto de su ubicación.

Artículo 188º. Las calles, parques, espacios públicos y otros se iluminan de manera uniforme evitando zonas de sombras y reforzando la iluminación en pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 189º. La instalación de los fustes de las luminarias será sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes y su diseño será compatible con el contexto de su ubicación.

Sobre los cestos de basura

Artículo 190º. Ubicación de cestos de basura en áreas de circulación y concentración de personas no obstaculizara dichas actividades.

Artículo 191º. La fijación de cestos de basura será adosada al suelo, muros o paredes a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Sobre las señalizaciones

Artículo 192º. El rotulado y señalización de calles y plazas que se localiza en hitos situados en las intersecciones viales será de acuerdo con la tipología característica establecida según la zona, así como la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 193º. Se permite la colocación de señalizaciones en las edificaciones de servicios, administrativas y actividades por cuenta propia.

Artículo 194º. Se permite la colocación de dos carteles de identificación de instalaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 195º. Se prohíbe en señalizaciones, anuncios, carteles y vallas el exceso de información escrita, contenido no adecuado, desactualización, mala estética e higiene, y el estado de abandono.

Artículo 196º. La recuperación, reparación y colocación de señales de tránsito y de vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, se realizará previa consulta y aprobación de la DMPF.

Artículo 197º. Se permite la recuperación de los hitos o tótem de las esquinas, (donde existan dimensiones apropiadas de las aceras y no constituyan barreras al peatón), los cuales consisten en elementos de hormigón o terrazo en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las vías en los cuatro lados a relieve.

Sobre la gráfica urbana

Artículo 198º. Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, son regidos por las regulaciones urbanísticas emitidas para cada una de las zonas de regulación establecidas y se requerirá de autorización previa de la DMPF.

Artículo 199º. Los letreros o anuncios, cualquiera sea la posición que ocupen, se ubicarán paralelos a la pared a la altura de los cerramientos en planta baja, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 0.15 m.

Artículo 200º. Los letreros o anuncios de instalaciones que la identifiquen se realizarán dentro de los límites de propiedad o delimitación de la parcela o lote.

Artículo 201º. Se prohíbe la colocación en las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien; en ningún caso esta ornamentación conlleva el daño o deterioro de los inmuebles y se retira por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 24 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó.

Artículo 202º. Se prohíbe la fijación de anuncio y/o propaganda de papel o cartón en fachadas, paredes y muros.

Artículo 203º. Se prohíbe la ubicación de carteles correspondientes a trabajadores por cuenta propia, sin revisión y autorización de DMPF, previa presentación de la solicitud con la proposición de ubicación del cartel y el diseño de las características técnicas del mismo.

Otros elementos del mobiliario urbano

Artículo 204º. La colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (cadenas, delimitadores vehiculares etc.), no puede obstaculizar el acceso de unidades de emergencias como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, y tiene que considerar las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

Artículo 205º. Se prohíben los cambios de uso y/o modificación de las funciones públicas representativas, excepto localización temporal de elementos del mobiliario urbano cuando sea compatible con la zona de regulación.

Artículo 206º. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 207º.Las entidades estatales que ofrecen servicios deberán realizarlo dentro de sus instalaciones, con excepción de los días festivos.

ASECTOS TECNICO-CONSTRUCTIVOS

Sobre las intervenciones a nivel urbano

Artículo 208º.Se permiten en general las siguientes acciones de intervención a nivel urbano que estarán en correspondencia con el régimen de uso propuesto, a menos que existan restricciones específicas en la zona de regulación: Renovación, Remodelación, Reanimación, Refuncionalización, Rehabilitación, Completamiento saturación, Nueva urbanización y Erradicación.

Sobre las intervenciones a nivel arquitectónico

Artículo 209º.Se permiten en general las siguientes acciones de intervención a nivel arquitectónico en correspondencia con el régimen de uso establecido: Conservación, Remodelación y Rehabilitación.

Sobre las acciones constructivas

Artículo 210º.Las acciones constructivas permitidas en correspondencia con el régimen de uso propuesto son: Obra nueva, Ampliación, Unificación, División y Demolición.

Sobre la intervención a edificios con grado de protección patrimonial

Artículo 211º.En edificios con grado de protección patrimonial las intervenciones que se permiten teniendo en cuenta las regulaciones establecidas para la zona de regulación son: Conservación, Rehabilitación y Ampliación.

Sobre las división y unificación de viviendas

Artículo 212º.Se prohíbe la unificación y división de viviendas en ciudadelas, edificios multifamiliares, en edificaciones declaradas total o parcialmente inhabitable o con peligro de afectación por el mal estado de las edificaciones colindantes y en edificaciones que tienen valores arquitectónicos de interés a preservar.

Artículo 213º.Se prohíbe el acceso a viviendas divididas o unificadas a través de accesos colindantes, salvo que se adquiera derecho legal para ello.

Artículo 214º.Para aprobar la división será necesario lograr total independencia de cada una de las viviendas resultantes de la misma, garantizando accesos delimitados por separados, independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas, áreas tributarias correspondientes perfectamente delimitadas y que ambas cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona. También será necesario definir las áreas y elementos que resulten comunes a ambas viviendas, considerándose en el proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción, según sea el caso.

Artículo 215º.En el caso de la unificación de viviendas, es obligatoria la eliminación de los elementos que caracterizan la independencia de las viviendas, debiendo eliminarse los accesos separados, de forma tal que se logre un solo acceso principal desde el exterior.

Sobre la construcción en azoteas y áreas libres

Artículo 216º.En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas. En el caso residencial se ubicará hacia el fondo de la vivienda y sobresaldrán 1.50 m de altura máxima sobre el nivel de placa o losa. No se podrá construir elementos aislados fuera de la edificación principal para este uso, como columnas, etc.

Artículo 217º.Se prohíbe la colocación de tanques de agua en balcones, terrazas, azoteas y otros que sean visibles desde la vía pública o donde se afecte estructuralmente el inmueble.

Artículo 218º.Se prohíbe la construcción en cubiertas de edificaciones que generen volúmenes tales como; casetas, cuartos de desahogo, palomares y cercas, etc. que puedan ser apreciados desde las vías.

Artículo 219º.La protección o cerca de azotea se permitirá en el último nivel de las edificaciones, en el caso de niveles intermedios se pueden colocar a manera de antepechos y su colocación dependerá de la parte que se desea cercar, cumpliendo las regulaciones que se establezcan en dependencia de la tipología arquitectónica del inmueble y de su entorno, pudiendo ser:

- a) A partir de la segunda línea de fachada
- b) De protección a terrazas y portales
- c) Con antepecho de una altura máxima de 1.00 metro.

Sobre las escaleras

Artículo 220º.Se prohíbe la construcción en aceras y parterres de escaleras de acceso a viviendas en segundo nivel.

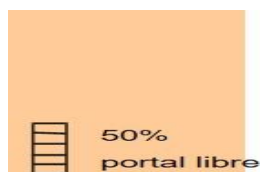
Artículo 221º.Se prohíbe la construcción de escaleras exteriores de tipo caracol y el empleo de madera en su construcción.

Artículo 222º.Se prohíbe la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 223º.Se restringe la construcción de escaleras en las zonas de jardín para toda la zona de regulación.

Artículo 224º.Sera obligatorio la construcción de escaleras de acceso a plantas altas en los pasillos laterales de las viviendas o edificaciones o en los portales públicos o privados ubicados en las plantas bajas de los mismos.

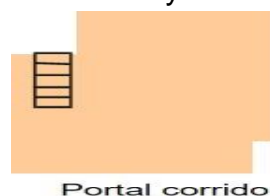
Artículo 225º.Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.



Artículo 226º.La construcción de la escalera, en los casos que exista medio portal saliente, se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.



Artículo 227º.La escalera se construirá en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada, cuando exista portal al frente y en los laterales.



Artículo 228º.Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de jardín solo en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

Sobre las barbacoas, patios y patinejos

Artículo 229º.Se permite la construcción de barbacoas siempre que el estado técnico de la edificación existente en la que se pretenda su construir lo permita, la carga de uso no afecte a la misma y que se cumplan además las siguientes consideraciones:

- Si se localizan a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinándose fundamentalmente a dormitorios.
- Para su ejecución se emplean materiales resistentes del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
- La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será 2.40 m como mínimo.
- Cuentan con ventilación e iluminación natural según normas.
- Cumplan con los requerimientos técnicos de sismicidad.

Artículo 230º.En las nuevas construcciones de viviendas aisladas es obligatorio dejar un área de 2.00 m de profundidad como mínimo para patio, tanto en parcelas insertadas dentro de la urbanización actual como en áreas de nuevo desarrollo.

Artículo 231º.Se prohíben las ampliaciones hacia logias, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores y patinejos.

Artículo 232º.Los patios de servicios de las edificaciones se ubicarán hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal, en caso que den a fachadas secundarias deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 233º.Las edificaciones nuevas y a mantener, se registrarán por las siguientes regulaciones:

- a) En general en las edificaciones se respetarán las dimensiones de los patinejos de la edificación, estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima de 2,00 m² y cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.
- b) En las nuevas edificaciones, se cumplirán las mismas. Los patinejos nunca servirán como sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.
- c) En ambos casos la superficie mínima de 20% de área descubierta de la parcela, establecida para los patios interiores, incluirá también la superficie de los patinejos interiores.
- d) En caso de que existan ventanas ya abiertas en la medianería, si no violan lo establecido en la legislación vigente, se dejarán patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.

Sobre suprimir barreras arquitectónicas en existentes

Artículo 234º.Es obligatorio la erradicación de elementos constructivos existentes en el entorno urbano que constituyan barreras arquitectónicas, impidan o dificultan el normal desenvolvimiento ciudadano, especialmente en personas con limitaciones físico-motoras.

Sobre prevenir barreras arquitectónicas en obras nuevas

Artículo 235º.Se prohíben elementos que constituyan barreras arquitectónicas, impidan o dificultan el acceso al medio físico y/o la circulación peatonal, especialmente en personas con limitaciones físico-motoras.

Sobre las demoliciones

Artículo 236º.Los edificios que se encuentren en mal estado de conservación deberán someterse a un dictamen técnico elaborado por la DMPF, a solicitud de personas naturales o jurídicas, que dará origen a la creación o no de un expediente sobre el estado de la edificación.

Artículo 237º.Se considerará susceptible de declaración de ruina a los edificios en los cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción, así como también que se cumpla lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 238º.proceder al derribo parcial o total de una edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:

- a) Las edificaciones de Grados de Protección II y III consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Municipal de Monumentos según corresponda.

- b) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
- c) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
- d) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

Artículo 239º. Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones hacia la vía pública. Así mismo, se prohíbe la ocupación total o parcial de calles con escombros producto de estas demoliciones.

FORMAS DE GESTIÓN NO ESTATAL

Artículo 240º. El ejercicio del trabajo del sector no estatal, se autoriza en el interior viviendas, pasillos laterales de estas a partir de la segunda línea de fachada o en áreas aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal, mostrándose los productos en plazas temporales.

Artículo 241º. Se permite la ubicación de plazas particulares con un mínimo de 5.00 m² en parcelas de tenencia particular no edificadas de forma temporal, previa presentación de un croquis o proyecto para su aprobación definitiva por la DMPF.

Artículo 242º. Los puntos de venta pueden colocarse en tiras, pareados o individuales, con pasillos de circulación no menores de 2.00 m en las áreas de concentración aprobadas por el gobierno municipal.

Artículo 243º. Se prohíbe el desarrollo de esta actividad en:

- a) Zonas hospitalarias.
- b) Parques.
- c) Franja de seguridad de autopista, carreteras, calles, caminos y vías férreas.
- d) Franja de seguridad de tendidos eléctricos.
- e) Paradas de ómnibus.
- f) Zonas de valor histórico, político o monumental.
- g) Portales, zaguanes, etc. ubicados en las arterias principales

Artículo 244º. Se considerarán arterias principales en este contexto las calles Martí y Céspedes dentro de la zona de regulación del centro de servicios.

Artículo 245º. En los portales autorizados sólo se podrán exhibir y vender los productos ya elaborados, toda actividad extra se realizará en el interior de la vivienda.

Artículo 246º. Los mostradores utilizados en la actividad serán móviles y cumplirán con los requerimientos de seguridad y estética, no permitiéndose catres ni mesas expositoras.

Artículo 247º. Se permite la realización actividades por cuenta propia en las vías públicas durante el periodo de fiestas populares, previa autorización de las autoridades competentes.

Artículo 248º. Se autorizará la ubicación de kioscos durante el periodo de fiestas populares en ambas sendas de los viales sin incluir ni dañar aceras, contenes o parterres, al efecto se utilizarán carpas o elementos ligeros de fácil montaje o desmontaje, sin anclaje.

Artículo 249º. No se autorizará ningún tipo de construcción que afecte o cambie la fachada actual de la vivienda: puerta, ventana, rejas.

Artículo 250º.Se prohíbe el cierre de portales o instalaciones estatales o particulares, así como acciones constructivas en los mismos que provoquen deformación de la imagen urbana.

Artículo 251º.Se permite el arrendamiento de espacios de la vivienda como portales, terrazas y garajes, autorizándose hasta 2.00 m² por cuenta propia, siempre que no estén ubicados en arterias principales.

Artículo 252º.Se prohíbe cerrar portales ni utilizar elementos de la vivienda que cumplan un fin estructural o arquitectónico como sostén o base para exponer los productos a vender (escaleras, barandas, balcones, rejas, columnas o cercas perimetrales).

Artículo 253º.Se prohíbe la realización de actividades asociadas al trabajo por cuenta propia en áreas comunes de edificaciones: patios, patinejos, escaleras, pasillo de circulación, azotea, etc.

Artículo 254º.Se permite la adecuación de locales de la vivienda para el desarrollo de estas actividades siempre que no implique aumentar la superficie útil del inmueble.

Artículo 255º.Se prohíbe el uso de tendederas improvisadas, escaparates u otro mobiliario inadecuado en áreas de portales o entre columnas.

Artículo 256º.Los inmuebles que requieran la utilización de mostradores deberán hacerlos con materiales ligeros como el plástico, el cristal o la madera, con un diseño que permita su fácil montaje y desarme.

Artículo 257º.Se prohíbe el desarrollo de estas actividades en aceras, parterres, áreas verdes públicas, plazas, paradas de ómnibus, parques y otros por constituir espacios destinados al tráfico peatonal.

Artículo 258º.Se prohíbe utilizar arbustivas, árboles o plantas para crear tendederas improvisadas en el perímetro de viviendas o construcciones estatales.

Artículo 259º.Se prohíbe el desmonte de áreas verdes o de jardín existentes para el ejercicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 260º.Se prohíben las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, casillas y todo saliente cuyo propósito sea mostrar mercancía.

Artículo 261º.Se prohíbe la proyección hacia las aceras de anuncios, carteles, toldos, sombrillas u otros elementos que obstaculicen la circulación peatonal.

Artículo 262º.Se prohíbe el estacionamiento vehicular prolongado sobre la faja de protección vial.

Artículo 263º.Se prohíbe generar puntos de estacionamiento público que afecten la libre circulación peatonal y vehicular las zonas donde se ubiquen, provocando puntos de conflicto.

Artículo 264º.Los anuncios comerciales, carteleros o tablillas serán adosados a la pared y estarán sujetos a la revisión y aprobación de la DMPF. Estos se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, con dimensiones variables entre 1.00 hasta 0.30 metro, se ubicarán a una altura que entre 1.50 a 2.20 m sobre el nivel de la acera o portal, con un espesor máximo de 0.05 m y estarán en correspondencia con la actividad y regulaciones aprobadas.

Artículo 265º.Se prohíbe pegar o pintar carteles de anuncio en las paredes de viviendas o edificaciones donde se desarrolle este tipo de actividad, además de cubrirse con ellos vanos, carpintería, herrería, u otros elementos de la edificación, ocultando las líneas de la misma.

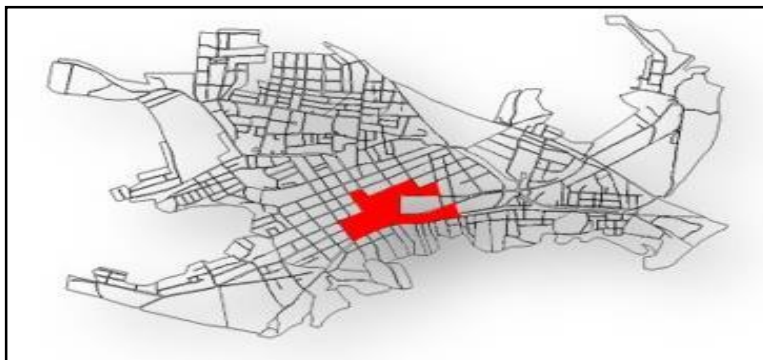
Artículo 266º.Los anuncios lumínicos deberán cumplir las normas de protección de instalaciones eléctricas y lo establecido en materia de iluminación ornamental, evitando deslumbramiento por intensidad, intermitencia o haces luminosos.

CAPÍTULO IV REGULACIONES ESPECIFICAS POR ZONAS DE RUGULACION

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 1 CENTRO DE SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona de regulación no1, Centro de Servicios, se delimita partiendo de la intercepción de las calles Gral. Villuenda y Gral. Moncada con rumbo Noreste incluyendo las viviendas pares, hasta interceptar la calle Céspedes, tomando por esta hasta interceptar la calle Máximo Gómez, continuando por ésta, realizando una inflexión con rumbo Sureste, incluyendo las viviendas pares y nones hasta interceptar la calle Montoya, continuando por ésta con rumbo Sureste hasta la calle General García, por donde continúa con rumbo Noreste, incluyendo las construcciones pares y nones hasta interceptar la calle Agramonte, por donde sigue con rumbo SE incluyendo las construcciones pares y nones hasta interceptar la calle Carbó y sigue por la misma dirección Sur incluyendo las construcciones nones hasta la calle José Martí, por la que sigue rumbo E y NE, incluyendo las construcciones nones hasta la calle Ignacio Agramonte, por la que toma por rumbo SE incluyendo las construcciones nones hasta que intercepta el FFCC San Luís Manzanillo – Bayamo, continuando por la línea rumbo SO incluyendo las construcciones al Sur de la Misma hasta interceptar la calle Miró, por donde continua haciendo una inflexión al NO incluyendo las construcciones pares hasta interceptar la calle General García, sigue rumbo NE incluyendo las construcciones pares y nones hasta interceptar la calle Moncada por donde realiza una inflexión con rumbo NO e incluye las construcciones pares hasta interceptar la calle Gral. Villuenda, punto inicial del derrotero.



SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

El Centro de Servicios está ubicado en la parte centro-sur del núcleo, y ocupa un área de 14.67 ha, en esta zona se encuentran entrelazadas diferentes funciones: residencial, centros administrativos, culturales, educacionales, gastronómicos, comerciales y de servicios a la población.

Predominan las tipologías constructivas I y III, construidas mayormente en el período republicano, estructuradas en lotes medianeros. Estas edificaciones presentan deterioro fundamentalmente en la cubierta, lo cual se ha ido agravando por la falta de mantenimiento, otras han mejorado su estado debido a un proceso de remodelación que obedece al esfuerzo individual del propietario. Sin embargo, en los últimos diez años el estado técnico predominante es el bueno. Existen edificaciones de servicio etc. con fachadas que presentan rasgos del ecléctico, neoclásico o artdeco que el PGOTU plantea conservar como: los Cine-Teatro o algunas dedicadas a servicios primarios e intermedios de comercio, educación o salud pública.

Las vías de diversas secciones por lo general están en buen estado, mantienen un trazado aceptable conformándose manzanas cuadradas y rectangulares. El sistema de acueducto y eléctrico cubre todo el sector, no así el de alcantarillado que es deficitario en toda la ciudad.

La zona se caracteriza por:

- a) Existencia de polígonos cerrados (manzanas).
- b) Existencia de medianerías con paredes comunes, contiguas o con derecho de arrimo.
- c) Fachadas principales paralelas a la calle, alineadas entre sí, puntales generalmente altos entre 4.00 y 5.00 m.
- d) Ausencias de jardines y garajes.
- e) Aceras generalmente 2.00 a 3.00 m y regularmente con parterres
- f) Portal y medio portal privado al frente de la edificación.
- g) Portales corridos en edificaciones públicas.
- h) Patios interiores o zaguanes de ventilación e iluminación.
- i) Existencia de edificaciones con estilos arquitectónicos bien definidos y otros con influencias de algunos de ellos, los que en ocasiones crean ambiente a preservar.
- j) Bajo perfil construido, con predominio de la edificación uniplantas mono funcional.

El PGOTU prevé su densificación en funciones y usos para revitalizar su desempeño como centro vital identificativo de la ciudad, subrayando su esencia y sus orígenes.

El área de la línea férrea San Luis-Manzanillo constituye el límite sur del sector, rodeada por parterres, con una dimensión de 7.50 m a ambos lados de sus bordes, y limita con el reparto Sur del Ferrocarril. Para recuperar los valores visuales y ambientales del terreno que la bordean, es necesario realizar un proyecto de reanimación paisajística y urbana, considerando que esta es la zona de surgimiento del poblado de San Luis y donde se localizó el antiguo paradero de tren de Las Enramadas.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 267º. El coeficiente de ocupación de suelo se establece en:

- a) La ocupación máxima de la parcela 90%, con una superficie descubierta mínima de 10% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- b) La ocupación mínima de la parcela 70%, con una superficie descubierta mínima de 30% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.

- c) Los pasillos laterales a ambos lados 0.50 m de ancho como mínimo

Artículo 268º. Se considera parcela mínima a toda parcela individual existente que fue o es soporte de alguna edificación y posee un ancho no inferior a 5.00 m.

Artículo 269º. Se prohíben cercas con arbustos espinosos como mallas o cardón, así como alambres de púas para delimitar la parcela por la fachada de construcción o linderos con frente a calles principales o secundarias.

Artículo 270º. En aquellas vías donde exista la disposición de portales en la edificación, éstos deberán cumplir lo siguiente:

- a) Es obligatorio el mantenimiento de la franja de portal de las edificaciones que dan a dicho frente.
- b) Se prohíbe el cierre parcial o total de los portales libres de uso público, así como también la colocación de macetas, muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libre por ellos. Para las nuevas construcciones esta condición se mantendrá.
- c) Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

Artículo 271º. Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) Como altura máxima de la edificación, en general, se adopta como media la correspondiente a cuatro plantas con un puntal no menor de 3.00 m (menores o iguales a 12.00 m), podrán aceptarse alturas mayores excepcionalmente, previa consulta y autorización con la DMPF.
- b) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, estarán protegidos por un antepecho de 0.95 m o una barandilla de 1.00 m de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones, se protegerán las terrazas accesibles a personas.
- c) En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como los tanques de agua, ni tampoco los puntales de los sótanos.

Artículo 272º. Se permite la construcción de sótano y semisótano para la defensa o garajes, siempre y cuando no dañen la imagen pública.

Artículo 273º. Se establecen como tipologías constructivas a desarrollar en la zona la del Tipo I y Tipo III.

Artículo 274º. Se admiten las obras de conservación, rehabilitación, remodelación y restauración de las edificaciones existentes. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por el régimen de uso de suelo.

Artículo 275º. En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.

Artículo 276º. Todas las edificaciones de nueva construcción que se inserten en la zona deberán respetar la expresión formal de las edificaciones aledañas en cuanto a puntal, ritmo y proporción en terrazas y balcones, aleros y cornisas, así como vanos de puertas y ventanas.

Artículo 277º. En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros, respetando también sus características formales.

Artículo 278º.Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

Artículo 279º.Se permite el uso de cubiertas de diversos tipos que correspondan a los materiales permitidos: planas, inclinadas, plegadizas, siempre que guarden armonía y se inserten correctamente en el paisaje urbano.

Artículo 280º.El diseño de las edificaciones de nueva construcción en la zona contará con elementos tipológicos de las edificaciones existentes que se determinen en las regulaciones que se emitan por la DMPF para las Licencias de Obras.

Artículo 281º.Se prohíbe la cría de animales en el interior de las viviendas u otras instalaciones ubicadas en el sector.

Artículo 282º.Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En todos los casos la paleta de colores se consultará a la DMPF para su respectiva autorización.

Artículo 283º.En aquellas edificaciones o instalaciones con fachadas a dos vías o calles el tratamiento de color será el mismo.

Artículo 284º.Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) Se preferencia el desarrollo de actividad relacionada con la esfera terciaria, servicios comerciales.
- b) Se permite también la ubicación de funciones para usos religioso y de servicios básicos, así como militar y orden interior público, alojamiento, cultura, administración, salud, educación y recreación.
- c) Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas.
- d) Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.
- e) Se prohíbe la función agropecuaria.
- f) Se prohíbe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose sólo temporalmente por un período máximo de un año en casos excepcionales y bien fundamentados, al igual que en estos últimos la construcción de edificaciones para estacionamientos.

Artículo 285º.Se establece, para el sistema de redes técnicas, la conservación, rehabilitación y completamiento de sus instalaciones y la realización en algunos casos de inversiones y obras para mejorar el servicio. En todo caso, se respetará lo siguiente:

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

- c) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, guardarán las restricciones señaladas en los artículos anteriores a las redes técnicas del sistema de equipamiento de infraestructura técnica del municipio.
- d) Todas las instalaciones y equipos al servicio de la edificación procurarán situar sus maquinarias y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.
- e) Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, arquitectónico y/o paisajístico a preservar.

Artículo 286º.Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional del municipio, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y des caracterización.

Artículo 287º.Las terrazas pueden permitirse en cubiertas, en las áreas retranqueadas. Podrán utilizarse las azoteas, como áreas transitables públicas, siempre y cuando mantengan acceso independiente.

Artículo 288º.Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Artículo 289º.Se considerará como no edificable la franja verde que comprende el área a ambos lados de la línea férrea San Luís-Manzanillo, ubicada en el sector. Se establecen como apropiadas para la zona el desarrollo de actividades de jardinería y ornamentación con áreas verdes.

Artículo 290º.Se considerarán instalaciones de valor patrimonial de carácter local incluidas en el sector:

GRADO II

Instalaciones Comerciales:

1. Tienda para la venta Productos Industriales “La Creación”, sito en Martí, entre las calles Céspedes y Carbó.
2. Tienda para la venta Productos Industriales “El Dragón”, sito en Martí, entre las calles Carbó y Agramonte.
3. Instalaciones Gastronómicas.
4. Cremería “El Crisol”, sito en Moncada, entre las calles General García y Martí.

Otros Servicios:

1. Cambio de Moneda CADECA, sito en Céspedes, entre las calles General García y Martí.
2. Empresa Cubana del Pan, sita en Céspedes, entre las calles General García y Martí.
3. Museo Municipal 29 de abril, sito en Máximo Gómez, entre las calles Moncada y Céspedes.

Organizaciones No Gubernamentales:

1. Logia Juan V. Salís, sito en Céspedes, entre las calles Martí y Coronel Chávez.

Instalaciones recreativas y culturales:

2. Cine Cuba, sito en Moncada, entre las calles General García y Martí.
3. Casa de la Cultura, sito en Céspedes, entre las calles General García y Máximo Gómez.
4. Emisora Radio Majaguabo, sita en Céspedes, entre las calles General García y Máximo Gómez.
5. Casa de la Trova, sito en Martí, entre las calles Céspedes y Carbó.

Entidades y organismos estatales:

1. Antigua Fábrica de Tabacos “Ignacio Castro”, sita en Coronel Chávez, entre las calles Maceo y Moncada.
2. Oficina del COSYE, sito en Coronel Chávez, entre las calles Carbó y Agramonte.
3. Dirección Municipal de la Cultura, sita Céspedes, entre las calles Máximo Gómez y General García.
4. Dirección Municipal UBE de Servicios, sito en Martí, entre las calles Céspedes y Carbó.

Instalaciones Educativas.

1. Librería «Renato Guitarr», sito en Martí entre las calles Céspedes y Carbó.

Instalaciones de Salud.:

1. Farmacia Piloto, sita en Martí, entre las calles Carbó y Agramonte.

Instalaciones Político-Administrativas:

1. Casa de los Combatientes, sito en Carbó, entre las calles General García y Martí.

Edificaciones religiosas, templos o Casas de Culto:

1. Congregación Pentecostal, sita en General García, entre las calles Céspedes y Carbó.
2. Iglesia Católica y Casa Parroquial anexa sito en General García, entre las calles Moncada y Maceo.

Espacios Públicos:

1. Rincón Martiano, sito en Coronel Chávez, entre las calles Carbó y Agramonte.
2. Plaza Roja, sita en Martí y Coronel Chávez, entre las calles Carbó y Garzón.
3. Parque Central Guillermón Moncada, ubicado en la manzana comprendida entre las calles General García, Martí, Moncada y Maceo.
4. Parque Mariana Grajales ubicado en Avenida Los Maceos y General García, entre las calles Carbó y Montoya.

GRADO III

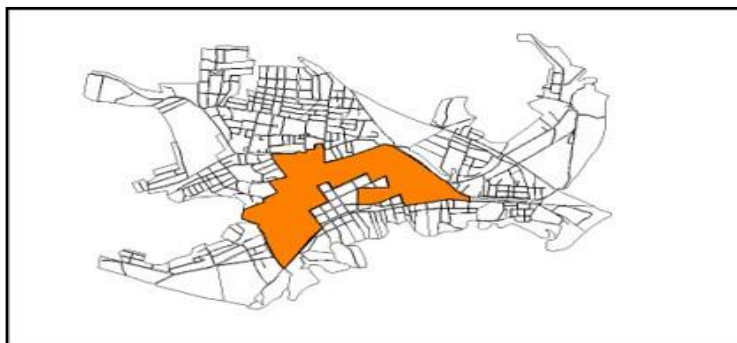
Viviendas:

1. Viviendas No. 360, 358, 356, y 354, sito en General García, entre las calles Moncada y Maceo.
2. Vivienda 214 y 214 A, sito en Moncada, entre las calles General García y Martí.
3. Viviendas 212 A, sito en Carbó, entre las calles Máximo Gómez y General García.
4. Viviendas No 101 y 102, sito en Céspedes, entre las calles Coronel Chávez y Martí.
5. Viviendas No. 440, 447, y 260, sito en Coronel Chávez entre las calles Céspedes y Carbó.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 2 ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona rodea el Centro Histórico y su delimitación parte de la intercepción de la calle José Miró Argenter y la Avenida Crombet, siguiendo la Avenida rumbo Este hasta interceptar la calle Carlos Manuel de Céspedes. Continúa rumbo Norte hasta interceptar calle 1^{ra}, luego sigue dirección Este hasta interceptar calle Unión, sigue por esta con rumbo Sur incluyendo las construcciones pares y nones hasta interceptar la calle Limbano Sánchez, por lo que continúa rumbo Noreste hasta interceptar la calle 2^{da}. Continúa con rumbo Sureste a interceptar la antigua línea del ferrocarril, continúa por ésta siguiendo el mismo rumbo hasta interceptar la calle Coronel José Rufino Chávez, continúa esta calle rumbo Suroeste hasta interceptar la cañada, luego continúa todo el recorrido del arroyo rumbo Noroeste hasta coincidir con la parte final de la calle General Calixto García Iñiguez, sigue este mismo rumbo hasta interceptar con la calle General Enrique Villuenda de la Torre, luego continúa rumbo Norte hasta interceptar con calle E, continúa por la misma rumbo Sureste hasta interceptar la calle Pio Rosado Lorié, siguiendo el recorrido de la calle rumbo Noreste hasta interceptar la calle José Miró Argenter, continúa rumbo Noroeste por esta hasta interceptar la calle Avenida Crombet.



SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

Conforma, después del Centro Histórico, la parte más antigua de la ciudad. Abarca un área de 55.28 ha y presenta una topografía desigual. Prácticamente toda el área forma parte de una gran pendiente, que localiza su punto más alto al Norte y más bajo al Sur. Se caracteriza por poseer parcelas de formas y dimensiones variables, ocupadas predominantemente por edificaciones de tipología constructiva I y III en manzanas cerradas y rectangulares conformando retículas. Existen zonas de viviendas medianeras de un nivel intercaladas en la trama urbana. Predominan portales al frente con presencia o no de elementos decorativos en fachadas, clasificando desde el punto de vista de la tipología arquitectónica dentro de lo vernáculo. Las edificaciones se encuentran por lo general en buen estado técnico, aumentando su nivel de deterioro hacia los límites de la zona, aunque el sector ha sufrido un

fuerte proceso de remodelación en las viviendas existentes que ha contribuido en los últimos años al mejoramiento de las condiciones de éstas.

En el sector predominan las viviendas individuales medianeras, edificaciones de 1 a 2 plantas, con portales al frente, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada, ocupando parcelas de dimensiones variables. El puntal libre promedio es de 2.50 a 3.00 m, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas. Fenestración de locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio está entre un 60 a 70 % de la parcela.

La red vial por lo general se encuentra en regular estado, empeorándose en la periferia del sector donde existen tramos sin pavimentar y en mal estado técnico. Existen redes de acueducto y electricidad conectadas al sistema general de la ciudad, no existiendo redes de alcantarillado.

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

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 291º.El coeficiente de ocupación de suelo se establece en:

- a) La ocupación máxima de la parcela 80%, con una superficie descubierta mínima de 20% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- b) La ocupación mínima de la parcela 70%, con una superficie descubierta mínima de 30% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- c) Los pasillos laterales a ambos lados 1.00 m de ancho como mínimo.

Artículo 292º.Se admiten las obras de conservación, remodelación, rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes, así como las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso.

Artículo 293º.Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica.

Artículo 294º.Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

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

Artículo 295º.Se autoriza el crecimiento en altura de hasta cinco plantas con los puntales establecidos, siempre que se presente la documentación técnica autorizada que avale estructuralmente las obras.

Artículo 296º.Los puntales mínimos en planta baja serán de 3.00 metros, mientras que en el resto de las plantas no serán menores de 2.50 metros.

Artículo 297º.Se permitirá la construcción de sótanos siempre que así se determine, en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

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

Artículo 298º.Los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán responder a las tipologías constructivas I y III, para lograr una integración con el entorno existente.

Artículo 299º.En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 300º.Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a lo regulado, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 301º.Se permitirán la construcción de cubiertas planas o inclinadas con hormigón armado y cubiertas inclinadas o plegadizas de tejas con estructura de madera o acero.

Artículo 302º.En calles con pendientes significativas (Céspedes, Miró, Moncada, Maceo, Carbó, Agramonte, Montoya, Goulet, Puente y Cebreco) la altura de placas, cornisas y aleros deberá adaptarse al ritmo de la misma, es decir una vivienda ubicada en una parcela altimétricamente mayor que la colindante también debe poseer un puntal proporcionalmente superior al del vecino, logrando un efecto escalonado característico de la zona.

Artículo 303º.Las nuevas construcciones deben respetar el ritmo existente en cuanto a formas y proporciones de los vanos.

Artículo 304º.Se prohíbe la cría de animales en el interior de las viviendas u otras instalaciones ubicadas en el sector.

Artículo 305º.Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En el caso de viviendas o edificaciones medianeras deberá aplicarse la misma gama de colores.

Artículo 306º.Se establece la recuperación paisajística en las áreas propuestas por el Plan General de Ordenamiento Urbano:

1. Parque Infantil Ignacio Castro.
2. Paseo de la Avenida de Los Maceo.
3. Plaza 11^{no} Festival.
4. Parque Infantil aledaño a la Terminal del Ferrocarril Viejo.

Artículo 307º. Se considerarán instalaciones de valor patrimonial de carácter local incluidas en el sector:

GRADO III

Instalaciones Educativas.

1. Escuela Primaria “La Edad de Oro”, dirección: Coronel José Rufino Chávez entre Agustín Cebreco Sánchez y Calle Nueva.
2. Escuela Primaria Seminternado 29 de abril, dirección: General García entre Puente y Calle A.

Instalaciones Productivas

1. Fábrica de Hielo Otto Barroso, dirección: Coronel José Rufino Chávez entre Agustín Cebreco Sánchez y Calle Nueva.

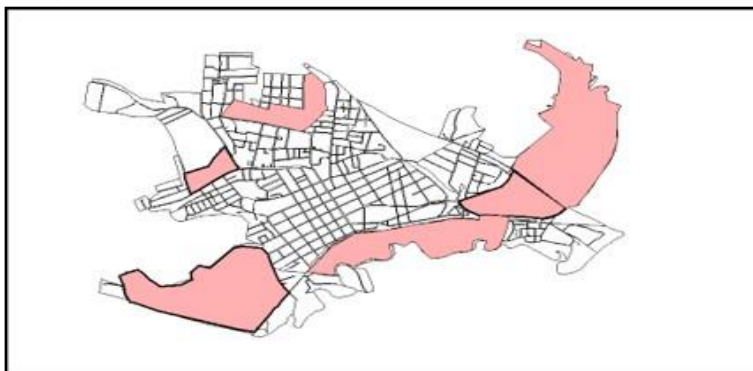
Entidades y Organismos

2. Dirección Municipal de la CTC, dirección: Carlos Manuel de Céspedes entre General Enrique Villuenda de La Torre y Pió Rosado Lorié.
3. Consultoría Municipal, dirección: José Martí entre José Miró Argente y Alfonso Goulet.
4. Oficina Municipal del Registro Civil, dirección: Coronel José Rufino Chávez entre Agustín Cebreco Sánchez y Calle Nueva.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 3 ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona está constituida por los Repartos Martí Alta, Rafael Reyes, Sur del Ferrocarril y Ampliación de Capitán San Luis, cuyas características y ubicación se detallan a continuación. Todos los repartos incluidos en esta clasificación según el PGOTU deben evolucionar en relación con su morfología, mejorando sus características planimétrica e infraestructurales.



Reparto Martí Alta

Parte de la intercepción de la calle Gral. García y del Arroyo de desagüe y sigue por estas aguas abajo con rumbo SE hasta interceptar la línea del ferrocarril regular Santiago–Manzanillo, al llegar a esta continua con rumbo variable hasta interceptar la Autopista Nacional. A partir de este punto tomamos por la calle Martí hasta llegar al límite de la

propiedad de la Cafetería de Servicios Rápido perteneciente a la Cadena RUMBOS. Bordeamos toda la propiedad hasta interceptar la línea eléctrica de 33 KV y seguimos con rumbo N hasta encontrar calle A y seguimos rumbo ESE hasta interceptar calle 4ta, continuando por esta con rumbo N, por donde continuamos con rumbo variable bordeando los patios de las viviendas ubicadas en calle 7ma. A partir de este punto continuamos por rumbo N hasta alcanzar el extremo NO de la cerca perimetral de El Tejar, donde hacemos una infracción de 210 grados y continuamos con rumbo NE 61.00 m hasta alcanzar el extremo N de la cerca donde hacemos una inflexión de 210 grados continuando con rumbo E hasta alcanzar el punto inicial de partida del derrotero.

Reparto Rafael Reyes

Partiendo de la intercepción de la esquina NO de la parcela de Rider Agramonte y el camino a Rafael Reyes-La Armonía, sigue por el mismo rumbo SE hasta el lindero O de la parcela de Leonardo Vegas, continua con rumbo N hasta el fondo de dicha parcela, sigue rumbo SE hasta interceptar con el Arroyo, sigue por el mismo aguas arriba hasta interceptar con el Arroyo Naranjo, sigues por el mismo aguas arriba hasta interceptar con la línea del Ferrocarril Nacional, continua por el mismo rumbo O NO hasta interceptar la línea del ferrocarril Santiago de Cuba–Manzanillo, recorre la línea rumbo O hasta interceptar el ramal de la línea que conduce al antiguo Central Rafael Reyes, luego continua el ramal rumbo NE hasta interceptar la línea del Ferrocarril Nacional, sigue por la misma rumbo NO hasta llegar al alcantarilla, cambia con rumbo NE hasta interceptar el Arroyo, continua rumbo aguas abajo hasta interceptar con el fondo de la parcela de Juan Echavarría, sigue rumbo NO pasando por los patios de la viviendas existentes hasta llegar al punto de partida.

Reparto Sur del ferrocarril

Partiendo de la intercepción de la calle Carlos Manuel de Céspedes y el FCC Bayamo - Manzanillo, continuando por éste con rumbo Este hasta la intercepción del mismo con el FCC Nacional antiguo, continuando por estos unos 150.00 m, realizamos una inflexión con rumbo Sur hasta interceptar el cauce del río Naranjo y siguiendo el mismo con rumbo Suroeste, pasando el barrio de los Coquitos, bordeamos éste por la última vivienda de Pillú, saliendo por su límite de propiedad hasta interceptar el FCC Bayamo–Manzanillo, siguiendo éste con rumbo Este hasta interceptar la calle Carlos Manuel de Céspedes, punto inicial del derrotero.

Reparto Ampliación de Capitán San Luis

Tomando como punto de partida el desagüe con el límite sur de la finca de Negro Pérez continuamos por éste con rumbo este hasta llegar al camino que va a la laguna de oxidación del hospital Orlando Fernández Montes de Oca por donde continúa con rumbo sur hasta llegar a calle E del reparto Capitán San Luis. Desde aquí sigue por calle E con rumbo Oeste hasta llegar al desagüe siguiendo por éste aguas abajo hasta alcanzar el punto de partida.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

Los repartos mencionados se caracterizan por:

Reparto Martí Alta

El reparto Martí Alta se encuentra ubicado en la zona Suroeste del Sistema Urbano. Abarca un área de 24.17 ha y presenta una topografía uniforme en pendiente hacia el este (en el sentido desde la Autopista hacia calle Primera) en el punto que cruza el arroyo de desagüe en el extremo Sureste de la zona.

Se caracteriza por poseer mayoritariamente parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por viviendas no medianeras con puntales promedio de 2.60 m de altura en el primer nivel, predominio de portales, presencia escaleras exteriores frontales o laterales.

Todos sus locales fenestran hacia las fachadas exteriores. La superficie edificada está entre los 70.00 y 100.00 m². Las residencias se encuentran por lo general en buen estado técnico y pertenecen a la tipología constructiva I (77.43%), con algunos casos tipo III (21.82%). Las aceras no tienen parterres, las calles tienen de 5.00 a 7.00 m de sección promedio.

En la vía principal del sector existen jardines privados. La red vial se encuentra en mal estado (73%), con excepción de la calle principal, Martí, que estructura la zona. Existen redes de acueducto y electricidad conectadas al sistema general de la ciudad, no existiendo redes de alcantarillado, la evacuación de las aguas negras se realiza con soluciones particulares a través de fosas mauras, pozos absorbentes, así como desagües directos a la cañada limitante.

En el sector existen dos bloques de edificios multifamiliares a lo largo de la arteria principal.

Reparto Rafael Reyes

Se encuentra situado hacia la parte este de la ciudad de San Luis, formando parte del área urbanizada del Batey de igual nombre. Abarca un área de 41.93 ha y presenta una topografía desigual. Se caracteriza por poseer parcelas de formas y dimensiones variables, ocupadas predominantemente por edificaciones construidas por esfuerzo propio en manzanas abiertas e irregulares, con un trazado vial incipiente factible de regularizar.

Predominan las viviendas no medianeras de un nivel, con portales al frente que ocupan la mitad de las fachadas y carecen de elementos decorativos, con una superficie edificada promedio entre un 45 a 60 % del lote. Las residencias se encuentran por lo general en buen estado técnico y pertenecen a la tipología constructiva I, III y IV.

Las redes viales se encuentran en mal estado, con presencia de tramos sin pavimentar. La zona está servida de la red eléctrica y de acueducto, careciendo totalmente de alcantarillado.

Reparto Sur del ferrocarril

Se encuentra situado hacia la parte Sur de la ciudad de San Luis. Abarca un área de 42.63 ha y presenta una topografía desigual. Se caracteriza por poseer parcelas de formas y

dimensiones variables, ocupadas predominantemente por edificaciones construidas por esfuerzo propio en manzanas irregulares, con un trazado vial incipiente factible de regularizar.

Predominan las viviendas no medianeras de un nivel, con portales al frente que ocupan la mitad de las fachadas y carecen de elementos decorativos, con una superficie edificada promedio de un 60% del lote. Las residencias se encuentran por lo general en buen estado técnico y pertenecen a la tipología constructiva I, III y IV.

Las redes viales se encuentran en regular y mal estado técnico, con presencia de tramos sin pavimentar. La zona está servida de la red eléctrica y de acueducto, careciendo totalmente de alcantarillado.

Reparto Ampliación de Capitán San Luis

Se caracteriza por ser una zona de manzanas cerradas e irregulares, conectadas por vías secundarias de cinco metros de sección. Predomina la vivienda uniplantas y biplantas perteneciente a la primera y segunda tipologías constructivas de carácter vernáculo. Por el carácter progresivo del reparto aun las vías no están pavimentadas y muchas carecen de cunetas, aceras y parterres.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 308º.El coeficiente de ocupación de suelo se establece en:

- a) La ocupación máxima de la parcela 70%, con una superficie descubierta mínima de 30% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- b) La ocupación mínima de la parcela 50%, con una superficie descubierta mínima de 50% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- c) Los pasillos laterales a ambos lados 1.50 m de ancho como mínimo

Artículo 309º.Es obligatorio el mantenimiento de la franja de portal de las edificaciones de uso residencial o público.

Artículo 310º.Se permitirá el crecimiento en altura hasta 3 plantas, teniendo en cuenta el puntal mínimo permisible.

Artículo 311º.La construcción de nuevas viviendas, deberá mantener las características de las tipologías constructivas y edificatorias predominantes en el sector, con relación al uso de portales, jardines y garajes.

Artículo 312º.Se preferencia que el diseño de las viviendas en segunda y tercera plantas se adecue a la expresión formal existente en la primera, guardando relación armónica con la decoración y la ubicación de los vanos para la fenestración.

Artículo 313º.Se prohíbe la utilización de la tipología constructiva IV y no se admiten nuevas construcciones con materiales no duraderos que afecten la expresión urbana del sector.

Artículo 314º.Las escaleras exteriores que se construyan en una manzana poseerán la misma expresión física, en cuanto a ubicación y desarrollo, por lo que la primera que se construya establecerá la pauta a seguir.

Artículo 315º.Se permite el uso de pretil en el diseño de la fachada en viviendas y otras instalaciones para enmascarar cubiertas de zinc inclinadas.

Artículo 316º.Se admite utilizar cubiertas inclinadas en viviendas y otras instalaciones, resueltas con diferentes tipos de tejas, siempre que no afecten la expresión estética del conjunto.

Artículo 317º.Se permitirán todas aquellas acciones encaminadas a mantener la proporción entre vanos y macizos en las fachadas de las edificaciones públicas y de viviendas, mediante el uso de portales, balcones y terrazas en su diseño.

Artículo 318º.Se prohíbe el cambio en la gama de colores por niveles en edificaciones públicas o de uso privado.

Artículo 319º.Se prohíbe el desarrollo de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, incompatibles con la función residencial.

Artículo 320º.Se restringe el desarrollo de actividades agropecuarias que dañen la imagen urbana y la higiene ambiental.

Artículo 321º.Se prohíbe la localización de actividades que provoque la intensa circulación de tráfico pesado o de carga.

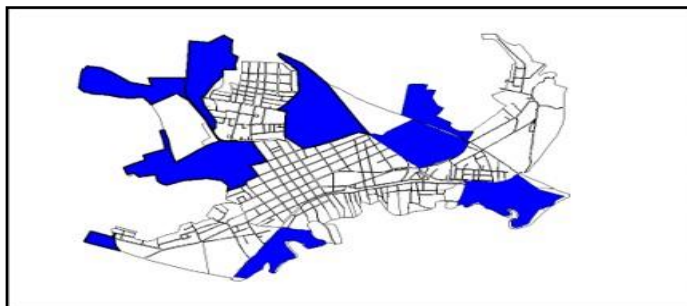
Artículo 322º.Se permite la sesión o cambio de uso y locales entre organismos y entidades estatales.

Artículo 323º.La señalización de los edificios públicos existentes en la zona deberá realizarse fijando el rotulado a través de placas adosadas en la entrada de dichas instalaciones.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 4 ZONA RESIDENCIAL PRECARIA

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona está compuesta por los Repartos Miguel Maceo, José Maceo, Julio Maceo, Orlando Fernández Montes de Oca, Raúl Palomo, San Felipe, Ramón López Peña, Los Coquitos y Nuevo Rafael Reyes, cuyas ubicaciones se detallan a continuación. Todos los repartos incluidos en esta clasificación según el PGOTU deben evolucionar en relación con su morfología, mejorando sus características planimétrica e infraestructurales.



Reparto Miguel Maceo

Parte de la intercepción de calle A con el camino a la Guadalupe, sigue 'por el camino Rumbo Noreste hasta el límite de las viviendas de la Cooperativa José Antonio Echavarría, bordeando las misma hasta interceptar la línea eléctrica de alto voltaje, continua por ésta con rumbo Sur, hasta interceptar la Autopista Nacional, continúa por ésta con rumbo Suroeste, hasta interceptar un terraplén que existe frente a la instalación Control de Vectores, continúa 'por éste con rumbo Noreste hasta interceptar Calle A y el camino a la Guadalupe punto de partida.

Reparto José Maceo

Parte de la intercepción del el ferrocarril desactivado con FCC Rápido Nacional continuando por este último con rumbo Sureste hasta interceptar con el elevado de la carretera de acceso al Reparto Rafael Reyes, avanzamos por la carretera con rumbo Suroeste incluyendo las construcciones al Noroeste de dicha vía hasta interceptar el FCC Rápido Nacional, por donde seguimos rumbo Norte-Noreste hasta interceptar la cañada afluyente del Arroyo Naranjo, por donde continuamos rumbo Suroeste aguas arriba hasta llegar a la intercepción del el ferrocarril desactivado , seguimos por este con rumbo Noroeste hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Reparto Julio Maceo

Partiendo de la intercepción de la vaguada con la línea del ferrocarril Santiago de Cuba – Manzanillo, seguimos el recorrido de la misma, rumbo Este hasta interceptar el Arroyo Naranjo, siguiendo el recorrido del mismo aguas arriba hasta interceptar de nuevo la vaguada, luego continua por la misma rumbo NE hasta interceptar el punto de partida.

Reparto Orlando Fernández Montes de Oca

Partiendo de la intercepción del camino que da acceso a la laguna de oxidación con el Ferrocarril Rápido Nacional, continuamos por éste con rumbo sureste hasta interceptar con calle General la O, continuando por éste con rumbo sureste hasta interceptar la calle Limbano Sánchez, continuando por éste con rumbo noroeste hasta interceptar con calle Unión, continuando por éste con rumbo norte hasta interceptar con calle 1era, continuando por éste con rumbo oeste hasta interceptar con prolongación de Céspedes continuando por éste con rumbo norte hasta interceptar con calle E al llegar a calle E tomando por éste con rumbo Oeste hasta interceptar con la cañada continuando por ésta aguas arriba hasta la intercepción de Calle K y con Calle N continuando por éste con rumbo Norte por calle N hasta calle P y en la intercepción de ésta con calle L tomamos por esta con rumbo noroeste hasta llegar punto inicial del derrotero.

Reparto Raúl Palomo

Parte de la intercepción de la Carretera al Central Chile con el lindero cercado de los terrenos privados de Beto Pérez y el Consultorio Médico de la Familia, ubicado en el lugar que colinda al Sur con la vivienda de Ángel Luís Mayet, sigue por el mismo lindero rumbo Noreste y continúa bordeando la parcela por el Norte, realizando por su límite una inflexión al Sureste, por donde se superpone el límite de la faja de protección de la Laguna de Oxidación al Norte de La Ciudad hasta la cañada existente, continúa ésta aguas abajo con rumbo Sur hasta interceptar la línea eléctrica de 33 Kv, en este punto continúa rumbo Sureste, bordea las parcelas de las viviendas por sus límites de frente y fondo, hasta interceptar la carretera a Chile, por donde sigue con rumbo Noroeste y Noreste, incluyendo las viviendas ubicadas al Este de las Mismas, hasta interceptar el lindero cercado que delimita los terrenos privados de Beto Pérez, punto de partida.

Reparto San Felipe

Parte de la intercepción que comprenden la Línea Eléctrica de 33 Kv y el Camino San Felipe – Capitán de España Vértice 1, continuamos por este último con rumbo Sureste pasando por el fondo de la vivienda de Yanet Milanés hasta llegar al lindero Oeste de la Escuela Primaria Manuel Sanguily Vértice 2, avanzamos rumbo Norte hasta el fondo de dicha parcela Vértice 3, avanzamos rumbo Este hasta llegar a la Carretera San Luis – Chile, por la que continuamos rumbo Sur hasta interceptar Calle C de dicho Reparto Vértice 4, continuamos con rumbo Noroeste hasta llegar a Calle A Vértice 5, tomamos rumbo Suroeste hasta llegar al lindero Oeste de la vivienda de Manuel Pérez Vértice 6, avanzamos rumbo Noroeste hasta llegar a Calle D Vértice 7, por la que continuamos rumbo Oeste hasta interceptar con la Línea Eléctrica de 33 Kv, avanzando con rumbo Noroeste hasta llegar al punto inicial del derrotero.

Reparto Ramón López Peña

Parte de la intercepción de la Avenida Crombet y calle Miró, continúa el recorrido de la misma, hasta interceptar la calle Limbano Sánchez, hace un inflexión rumbo SO hasta interceptar la cerca que delimita el campo de pelota viejo, hace una inflexión por todo el borde de la cerca hasta interceptar la calle Pio Rosado, continua rumbo SE, atravesando por las parcelas existentes, hasta interceptar la cañada que forma el Arroyo de Desagüe, realiza un inflexión al Noroeste hasta interceptar la prolongación de calle E y hasta calle cuarta, última calle al Sur del reparto. Continúa rumbo Oeste, siguiendo la línea de patios de las viviendas y la cerca de los cultivos particulares, continúa el mismo rumbo, hasta la línea de alta tensión de 110 KV, tomando rumbo Norte, bordea la cerca Este del cementerio, continúa rumbo Este, pasando por la cerca Norte del antiguo patio de Mantenimiento Constructivo y la escuela primaria Ángel Martén, sigue el mismo rumbo hasta llegar a los patios de las viviendas del lateral izquierdo de Calle A, continúa por la líneas de patios de dicha calle con rumbo Norte, hasta el lindero Norte de la vivienda de Zoraida Beltrán y el límite Este de Calle A, continúa con rumbo Sur por todo el borde de la calle, hasta coincidir con la cerca de la Granja Avícola, sigue por el rumbo Sur bordeando los patios de las viviendas, llegamos al

taller de Israel Hernández y la Carretera al Cementerio, continúa con rumbo Este, hasta interceptar la Avenida Crombet, sigue por ésta con el mismo Rumbo hasta interceptar con calle Miró, punto de partida.

Reparto Los Coquitos

Se ubica en la periferia sur de la ciudad y se encuentra a continuación del reparto Sur del Ferrocarril, delimitado por el Arroyo Naranjo y la línea férrea San Luis-Manzanillo.

Nuevo Rafael Reyes

Zona de crecimiento residencial enclavada en el este de la zona urbana, con la cual se vincula a través de la Carretera Rafael Reyes.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

Los barrios que forman parte de esta zona de regulación y que se caracterizan a continuación, están previstos a evolucionar por el PGOTU para integrar la Zona de Regulación Residencial Periférica, por lo que las acciones que se permiten están encaminados a este fin, referenciándose el desarrollo del uso residencial y las actividades terciarias compatibles.

Reparto Miguel Maceo

El Reparto está ubicado al noreste del reparto residencial Martí Alta. Ocupa un área total de 18.46 ha. y posee una densidad poblacional de 3.74 hab/viv. Está conformado por viviendas no medianeras, predominando desde el punto de vista constructivo las del tipo I, en buen estado técnico. La altura promedio es la correspondiente a una planta.

La infraestructura técnica es deficiente, fundamentalmente en lo que se refiere a las vías, ya que en su totalidad son de tierra y no existen aceras ni parterres.

No existe sistema de alcantarillado ni acueducto siendo las soluciones particulares las que predominan. Existen las redes electricidad y telefónica conectadas al sistema general de la Ciudad.

La arborización del reparto es poca, así como los jardines.

Reparto José Maceo

El reparto José Maceo está ubicado al este de la cabecera municipal, ocupa un área de 33.5 ha posee una densidad poblacional de 3.5 habitantes/viv. Está conformada por viviendas no medianeras, remodeladas o en proceso de construcción con la utilización de materiales no duraderos, predominando las viviendas de tipo IV en mal estado técnico constructivo. La altura promedio es de una planta, presentándose aisladas de dos plantas ubicadas en la carretera Rafael Reyes y calle 4ta del reparto.

La infraestructura técnica es deficiente, fundamentalmente en lo que se refiere a las vías que por lo general son de tierra y en algunos casos afectadas por las pendientes del terreno que se hacen intransitables. No existen sistemas de alcantarillado, siendo las soluciones particulares a través de fosas mauras y pozos absorbentes, los que predominan. Las redes de acueducto, electricidad y telefónicas están conectadas al sistema general de la ciudad.

Reparto Julio Maceo

El Reparto Julio Maceo, se encuentra situado hacia la parte sureste de la ciudad de San Luis. Abarca un área de 22.25 hectáreas y presenta una topografía desigual. Se caracteriza por poseer parcelas de formas y dimensiones variables, ocupadas predominantemente por edificaciones construidas por esfuerzo propio en manzanas habitualmente cerradas e irregulares, con un trazado vial incipiente factible de regularizar.

Reparto Orlando Fernández Montes de Oca

En el sector se inició una urbanización progresiva a finales del siglo XX, fundamentalmente por el esfuerzo propio de la población en la década del 90. Se consideró la opción de autorizar la construcción de viviendas de forma progresiva, iniciándolas con materiales de menor calidad para después mejorarlas en la medida de las posibilidades de la población lo permitiera, por tal razón las viviendas que se comenzaron a construir fueron de tipo IV (madera y tejas de asbesto cemento). Obedece a un Plan parcial de la zona, que se caracteriza por viviendas individuales de tipologías constructivas I y III de expresión vernáculo, parcelas definidas de 10 x 20 m, con puntal promedio de 2.50 m., fenestración de sus locales hacia el exterior, superficie edificada promedio 80 a 100 m² con escaleras y pasillos laterales.

Reparto Raúl Palomo

El Reparto está ubicado al noreste de la cabecera municipal, aledaño a la granja avícola Abelino vallinas. Ocupa un área total de 18.46 ha y posee una densidad habitacional de 3.8 hab./viv. Está conformada por viviendas no medianeras, predominando la del tipo III, clasificadas en buen estado técnico constructivo. La altura promedio es de una planta.

La infraestructura técnica es mala, fundamentalmente en lo que se refiere a las vías, ya que en su totalidad son de tierra, no existen aceras, parterres. La separación entre frentes de fachada es menor de 10 metros por lo que las vías que finalmente conectarán la estructura interna del reparto evolucionarán para ser secundarias de un solo carril vehicular.

No existen sistema de alcantarillado siendo las soluciones particulares las que predominan, existen las redes de acueducto, electricidad y telefónica conectada al sistema general de la Ciudad, excepto en la manzana 18 que no cuenta con estos servicios. La arborización del reparto es deficitaria, con inexistencia de jardines

Reparto San Felipe

El Reparto está ubicado al noreste de la cabecera municipal, aledaño al Repto Raúl Palomo y al oeste de la carretera que conduce Chile. Posee una densidad poblacional de 2.9 hab./viv. Está conformada por viviendas no medianeras, predominando la del tipo IV en mal estado técnico constructivo. La altura promedio es de una planta.

La infraestructura técnica es deficitaria, fundamentalmente en lo que se refiere a las vías, ya que en su totalidad son de tierra, no existen aceras ni parterres. No existe sistema de alcantarillado siendo las soluciones particulares las que predominan. Las redes de acueducto, electricidad y telefónica, aunque incompletas están conectadas al sistema general de la ciudad. La arborización del reparto es deficitaria y desorganizada con predominio de la siembra en patios, así como la cría de animales.

Reparto Ramón López Peña

Está ubicado al norte de la cabecera municipal. Cuenta con un fondo habitacional de 1 066 viviendas, una población de 3 524 habitante y una densidad poblacional de 3.3 hab./viv. El mayor por ciento de las viviendas pertenece a la cuarta tipología, el mal estado técnico constructivo. Existe predominio de viviendas uniplantas, no medianeras. Las divisiones ejecutadas por la población generaron nuevas viviendas en la cuarta tipología.

La infraestructura técnica es deficitaria, las vías carecen de pavimento y aceras, excepto la arteria principal que conduce al Cementerio con una dimensión de 8.00 m de ancho, está atendido por el servicio de acueducto, electricidad y telefonía, conectada al sistema general de la Ciudad. La arborización del reparto es pobre.

Reparto Los Coquitos

Se localizan algunas viviendas que presentan peores condiciones, en las márgenes del arroyo Naranja y por debajo del nivel de las calles. Cuenta con una población de 359 habitantes y un índice de habitabilidad de 3.35 hab/viv. Su extensión territorial es de 14.30 ha, lo que representa el 2.87% del área total de la ciudad. Es considerado insalubre por las características de su infraestructura técnica y equipamiento terciario, así como por el deterioro que presenta el fondo habitacional (40% de las viviendas en mal estado técnico).

Nuevo Rafael Reyes

Está poblado por 1 981 habitantes, el índice de habitabilidad es de 3.14 hab/viv. Posee una extensión territorial 7.60 ha lo que representa el 1.63% de la superficie de la ciudad cabecera. Es considerado insalubre por las características de su infraestructura técnica y de equipamiento, así como por el deterioro que presenta el fondo habitacional, el 93.8% del cual está en mal estado técnico. A esto se suma que presenta puntos topográficamente difíciles, que inciden en la conformación de su trama.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 324º.El coeficiente de ocupación de suelo se establece en:

- a) La ocupación máxima de la parcela 70%, con una superficie descubierta mínima de 30% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- b) La ocupación mínima de la parcela 50%, con una superficie descubierta mínima de 50% incluyendo patios interiores, pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.
- c) Los pasillos laterales a ambos lados 1.50 m de ancho como mínimo

Artículo 325º.Los repartos comprendidos en estos sectores, podrán ser objetos de acciones urbanas de renovación, refuncionalización y reanimación, así como del completamiento de sus estructuras

Artículo 326º.Se permitirán todas aquellas acciones encaminadas a mejorar la retícula existente, tales como el completamiento de aceras y contenes, las acciones constructivas en viviendas de ampliación, división, remodelación y rehabilitación siempre que estén debidamente estudiadas por un proyecto técnico.

Artículo 327º.Se prohíbe la eliminación total de las franjas de jardín existentes en las manzanas para dedicarlas a otros usos.

Artículo 328º.Se prohíbe el uso de la franja de jardín para siembra de especies que no sean ornamentales y cuya imagen final dañe la estética de las construcciones.

Artículo 329º.Se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres niveles, previa autorización de la DMPF.

Artículo 330º.Se admite como puntal mínimo 2.50 m.

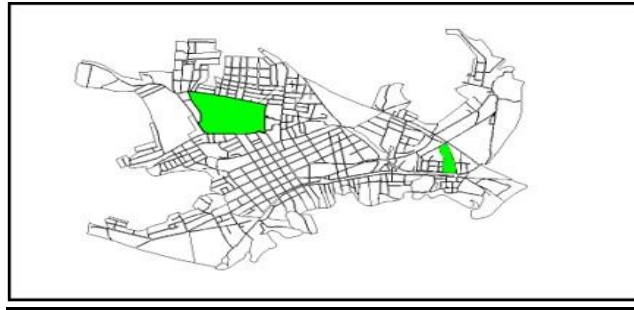
Artículo 331º.En los proyectos que se realicen, se promoverá la diversidad de las soluciones de fachada, así como en la volumetría de las viviendas e instalaciones que se ubican en estos repartos para mejorar la expresión urbana de los mismos.

Artículo 332º.Se garantizará en todo proyecto de remodelación, rehabilitación o nueva construcción la correcta disposición de volúmenes y locales para no interferir con la correcta ventilación e iluminación natural en las viviendas e instalaciones que se ubiquen en cualquier manzana.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 5 ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona de regulación está constituida por los Repartos Capitán San Luis y Emma Rosa Chuig, cuyos límites se definen a continuación.



Reparto Capitán San Luís

Parte de la intercepción de la cañada ubicada al Noreste de la ciudad, y la línea eléctrica de 33 Kv, continuando por esta con rumbo Este, hasta interceptar el camino a la Caridad, continuando por éste con rumbo Norte, hasta interceptar la calle sin nombre que pasa frente al círculo infantil Estrellita Roja, continua por ésta con rumbo Oeste, hasta que se convierte en la calle Ave. Crombet, continúa por ésta hasta la instalación de la Base de Transporte del MINAZ, en este punto con rumbo Noroeste, bordea los patios de las viviendas ubicadas frente a la carretera a Chile hasta interceptar la cañada con la línea eléctrica de 33 Kv, punto de partida.

Reparto Emma Rosa Chuig

Partiendo de la intersección de la antigua línea del FCC Nacional y la carretera a Rafael Reyes, se sigue por esta última con rumbo NE hasta interceptar la línea del FCC Rápido Nacional, continua por el mismo con rumbo SE, hasta interceptar el antiguo ramal ferroviario cañero que conduce al batey del desactivando CAI Rafael Reyes. Continúa por este ramal con rumbo SO hasta interceptar el ramal San Luís – Manzanillo, continuando por este, hasta interceptar el antiguo FCC Nacional, por donde continua en dirección NO hasta llegar al punto inicial del derrotero.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

En este apartado se caracterizan los repartos que conforman la zona de regulación, previstos por el PGOTU como zonas de completamiento urbano con relación a aquellos espacios públicos deficitarios, así como los servicios primarios e intermedios para elevar la calidad de vida de la población residente.

Reparto Capitán San Luis

El Sector está ubicado al Noroeste de la Ciudad, comprende una zona de edificios multifamiliares prefabricados de 5 plantas, realizados con tecnología Gran Panel Soviético. En cuanto al fondo habitacional predomina la tipología Arquitectónica III. La zona está conformada por grandes manzanas irregulares, que generan amplios espacios abiertos, donde se ubican las áreas verdes, aunque permanecen sin completar las áreas públicas de estar y las de juegos infantiles.

Prevalece la tipología constructiva I, con edificios multifamiliares de hasta 5 plantas que poseen sótanos y más de un apartamento 'por planta. El puntal es de 3.00 m y las escaleras son interiores, con una superficie de 70.00 m.²

El reparto ha incorporado en la última década lotes de parcelas de viviendas uniplantas, pertenecientes a la IV y V tipologías arquitectónicas, ubicadas en espacios intersticiales o limítrofes, aunque su incidencia es minoritaria.

La red vial posee una sección promedio de 7.00 metros y sirve al reparto con secciones completas (aceras y contenes), así como las vías completamente asfaltadas.

Las redes eléctricas y de acueducto, completamente soterradas, están conectadas a las redes principales del núcleo. El reparto también posee una red completa de drenaje superficial. El sistema de alcantarillado vierte a la laguna de oxidación, la cual es una solución provisional hasta tanto se ejecute el sistema de alcantarillado de la ciudad.

El reparto debe completar su equipamiento terciario, pero por falta de espacio estos lotes deberán ubicarse en la ampliación Capitán San Luís.

Reparto Emma Rosa Chuig

Este sector está caracterizado fundamentalmente por la presencia de las viviendas no medianeras, con predominio de la tipología I (61.7%) remodeladas o en proceso de construcción con la utilización de materiales duraderos a partir de paredes de bloques o ladrillos y cubiertas de placa o tejas, la altura promedio de una planta presentándose casas aisladas de dos plantas; ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables con predominio de portales, garajes con acceso frontal o lateral, escaleras exteriores y franja de jardines al frente de la calle, a pesar que aún perduran ciertas áreas con algunas viviendas malas con paredes de madera y mampostería, techo de cinc, etc. Existe una zona de regulación, donde se ubican 5 bloques de edificio multifamiliares de 5 niveles, que presentan características del sector tipológico urbanístico I.

La red vial se puede calificar como mala, desde el punto de vista de su estado y trazado, mejorándose hacia la arteria principal de los sectores.

No existe sistema de alcantarillado, siendo las soluciones particulares a través de fosas mauras y pozos absorbentes, así como desagües a la calle sin tratamiento para los mismos y posterior a las cañadas que lo limitan.

Las redes de acueducto, electricidad y telefónica están conectadas al sistema general de la ciudad.

En el sector se localizan puntualmente edificios multifamiliares a lo largo de la carretera a Santiago de Cuba, carretera a Rafael Reyes y Calle Unión.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 333º. Se prohíben intervenciones que impliquen cambios en la estructura física de la manzana.

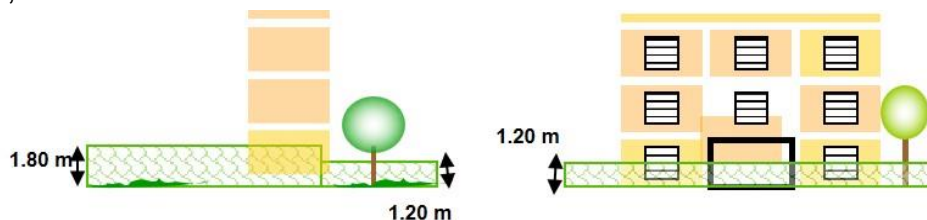
Artículo 334º. Se mantendrá un coeficiente de ocupación de la manzana del 60% para permitir el desarrollo de áreas verdes y públicas que propicien el intercambio social.

Artículo 335º.Se prohíbe el desarrollo de actividades agropecuarias en las áreas tributarias de los edificios.

Artículo 336º.Se prohíben la construcción de obras auxiliares adosadas a los edificios multifamiliares o en áreas tributarias a estos que conspiran contra la alineación de sus fachadas, tales como: garajes, facilidades temporales, tanques de agua, cochiqueras, corrales, etc. Cualquier intervención en las áreas colectivas deberá ser aprobada por la DMPF, previa presentación de un Proyecto Integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear, avalado por autoridades competentes.

Artículo 337º.Se autoriza excepcionalmente el cierre de áreas yermas y/o jardín alrededor de edificios, siempre que este cumpla con los requisitos siguientes:

- a) Los elementos de cierre deberán tener la misma solución de diseño en cada edificación.
- b) El acceso a las cajas de escaleras no podrá ser cercado.
- c) Deberán tener una función definida y un uso colectivo.
- d) Se garantizará el acceso a las redes técnicas, cisternas o tanques sépticos que se encuentren localizados en dichas áreas.
- e) El cercado tendrá una altura máxima de hasta 1.80 m en el fondo y/o laterales hasta la línea de fachada, una altura máxima de 1.20 m en el frente y/o laterales hasta la línea de fachada.
- f) Los materiales a emplear materiales serán: mallas eslabonadas, rejas construidas de cabillas lisas y/o tubos y combinaciones de estos con muretes de ladrillos, bloques u hormigón, con una altura máxima de 0.60 metro.



Artículo 338º.Se prohíbe la colocación de tanques de agua, antenas de televisión en balcones, terrazas y otros lugares que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 339º.Se prohíbe el tendido de ropas en balcones o en la franja del jardín de edificios multifamiliares.

Artículo 340º.Se prohíben el cambio de uso de las áreas dedicadas a la jardinería y ornamentación frente a las edificaciones multifamiliares para ningún otro uso.

Artículo 341º.Se prohíbe la unificación y división de viviendas en edificios multifamiliares.

Artículo 342º.Se prohíbe la ampliación en azoteas de edificios multifamiliares.

Artículo 343º.Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura de los edificios multifamiliares, así como construir cualquier saliente a partir de los mismos.

Artículo 344º.Se autoriza el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

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

Artículo 345º.Se establecen como tipologías constructivas a desarrollar en la zona las del Tipo I y Tipo III para viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre los edificios multifamiliares.

Artículo 346º.Se permite el uso de cubiertas de diversos tipos que correspondan a los materiales permitidos: planas, inclinadas, plegadizas, para viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre edificios multifamiliares siempre que guarden armonía y se inserten correctamente en el paisaje urbano.

Artículo 347º.Se prohíbe el fraccionamiento de la pintura exterior de edificios y viviendas con más de una planta, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 348º.Se prohíbe realizar modificaciones en las fachadas de los edificios que afecten su actual expresión, exceptuando aquellas que se realicen a partir de un proyecto integrado, en coordinación con la DMPF.

Artículo 349º.Cuando la planta baja se destina a usos de servicios técnicos u otros compatibles no residenciales, con los de planta alta, se admitirá cubrir la totalidad del suelo en ese nivel, aplicándose la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y localizando en el entrepiso lucernario que brinden iluminación natural.

Artículo 350º.Se prohíbe la demolición de paredes interiores que pudiera traer problemas estructurales sin la previa autorización de la DMPF.

Artículo 351º.Se prohíbe la demolición de contenes y aceras para permitir el acceso de vehículos a áreas comunes de los edificios.

Artículo 352º.Se autoriza el cierre de balcones y patios, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

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

Artículo 353º.Todas estas acciones permitidas descritas anteriormente, referidas a edificios multifamiliares, deberán ser aprobadas por los Consejos de Vecinos y por la Administración de Edificios de las Direcciones Municipales de la Vivienda.

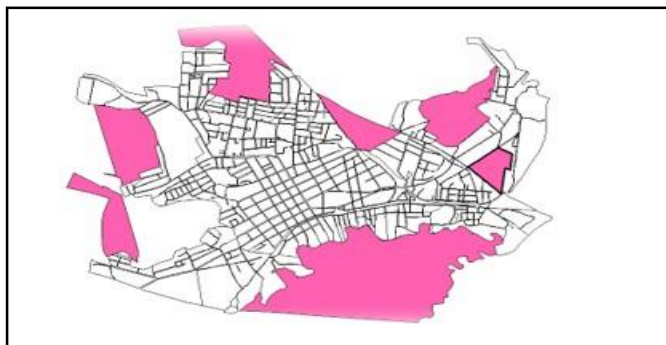
SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 6 ZONA NUEVO DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

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

1. Zona entre la margen sur del arroyo Naranjo y la Autopista Nacional.
2. Zona delimitada por el ferrocarril rápido Santiago-Habana, el reparto José Maceo y el límite este del reparto Orlando Fernández Montes de Oca (la línea desactivada del ferrocarril Santiago-Habana).

3. Zona ubicada en la periferia oeste de la ciudad, confinada por los repartos Ramón López Peña, San Felipe, la Granja Avícola Abelino Vallinas, el cementerio y el corredor eléctrico marcado por la línea de alta tensión que marca el límite de la ciudad.
4. Zona comprendida entre los límites establecidos por el límite urbano, el reparto residencial Martí Alta, el cementerio y el área no edificable destinada a la defensa ubicada en la loma de Tejeda.
5. Zona en la periferia del extremo norte delimitada por los repartos residenciales ampliación de capitán San Luis, Orlando Fernández Montes de Oca, Raúl Palomo y el límite norte de la ciudad.
6. Zona en la periferia noreste de la ciudad ubicada entre los repartos residenciales Nuevo Rafael Reyes y Rafael Reyes.
7. Zona en la periferia este de la ciudad entre el reparto Rafael Reyes y Nuevo Rafael Reyes, completando el límite urbano.



Dichas zonas están delimitadas por los siguientes elementos físicos:

Zona de nuevo desarrollo No. 1

Parte de la intercepción del Arroyo Naranjo con un afluente del Arroyo Naranjo al Sur del Reparto Julio Maceo, continúa rumbo Sur-Suroeste por la afluente agua arriba hasta interceptar la Autopista, cambia rumbo Noroeste por todo el borde de la Autopista Nacional hasta interceptar el Arroyo Naranjo, hace una inflexión por todo el borde del Arroyo Naranjo, hasta interceptar el punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 2

Partiendo de la intercepción de la línea del Ferrocarril Nacional y la antigua línea del Ferrocarril Nacional, continuamos rumbo sureste paralelo a la línea del Ferrocarril Nacional hasta interceptar Calle 7ma, hacemos una inflexión rumbo Sur-Sureste hasta interceptar el lindero Oeste de la base de ómnibus, sigue por el mismo hasta interceptar Calle 1ra, continúa rumbo Oeste-Noroeste por toda la calle hasta interceptar la intercepción del Arroyo desagüe con la antigua línea del Ferrocarril Nacional, continúa rumbo Noroeste por toda la línea hasta interceptar el punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 3

Parte de la intercepción de la línea de alta tensión con calle D final al Noroeste, continúa con rumbo Este por la misma calle, hasta interceptar con calle A del reparto López Peña, sigue por ésta con rumbo Sureste, hasta llegar al lindero Norte del antiguo patio del almacén de Mantenimiento Constructivo, continúa con rumbo Sureste hasta llegar a la línea de alta tensión, sigue con rumbo Noroeste hasta llegar al punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 4

Tomando como punto de partida la intersección del camino a San Felipe con el camino a Santa Rita continuando por este con rumbo sureste hasta llegar a la línea de alta tensión continuando por esta con rumbo sur hasta el extremo norte del barrio Miguel Maceo el que bordeamos con rumbo oeste hasta llegar al camino que va al Cementerio por el que seguimos con rumbo norte hasta llegar al camino que conduce al camino de Billa Blanca. Continuamos por este con rumbo oeste hasta llegar a una guardarraya de un campo de caña de baja calidad agrologica por la que seguimos por rumbo Norte hasta llegar al punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 5

Tomando como punto de partida la Carretera Chile con el lindero de la finca de Negro Pérez continuando por este último rumbo este hasta llegar al ferrocarril nacional por el que continua por rumbo sureste hasta llegar al camino pecuario la Caridad por el que continuamos por rumbo oeste bordeando las viviendas existentes hasta llegar al lindero este de la finca de tabaco la que bordeamos y continuamos con rumbo oeste hasta llegar al desagüe existente. Continuamos por estas aguas abajo hasta llegar a los linderos de la finca de Negro Pérez la que bordeamos con rumbo oeste hasta llegar a la carretera que conduce al asentamiento urbano de Chile por la que seguimos con rumbo norte hasta al punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 6

Parte de la intercepción de la línea del Ferrocarril Nacional con Calle Unión sigue el recorrido de la calle rumbo Noreste hasta interceptar los límites del antiguo CAI Rafael Reyes, sigue rumbo Este por todo el límite hasta interceptar Calle B, hacemos una inflexión rumbo Sur que recorre la calle hasta interceptar el lindero Norte de la oficina de Industrias Locales, continúa recorriendo el lindero Oeste de la misma oficina rumbo Suroeste hasta interceptar la línea del Ferrocarril Nacional, continúa rumbo Noroeste hasta interceptar el punto de partida.

Zona de nuevo desarrollo No. 7

Parte de la intercepción de calle 10 con la cañada en el reparto de Nuevo desarrollo Rafael Reyes al Noroeste, por la que continúa aguas abajo hasta llegar al extremo Oeste del caserío de la CPA Desembarco del Granma , continua con rumbo Sur por todos los patios de las

viviendas existentes, hasta llegar a la antigua zona de caña, sigue por el límite suroeste hasta llegar a calle 5ta final, sigue por la misma calle con rumbo Noreste hasta interceptar calle 6ta, continúa con rumbo Noreste hasta llegar a calle 4ta, por donde continúa con rumbo Sureste hasta interceptar calle 10, sigue con rumbo Norte hasta llegar al punto de partida.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

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

Zona de nuevo desarrollo No. 1

Está localizada al norte de la Autopista Nacional y al sur la circunscribe el Arroyo Naranja. Posee topografía accidentada con pendientes mayores del 8 % en los extremos norte y este. Su zona central tiene pendientes adecuadas. Presenta además otras cárcavas, arroyos de menor importancia y depresiones naturales. El uso actual es para el cultivo de caña de azúcar con poca aptitud agrologica para ello y su tenencia, estatal. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y actividades compatibles de usos recreativos y terciarios por la belleza de sus paisajes y visuales. Será la portada de presentación de la urbanización desde una vía de importancia como la Autopista Nacional.

Zona de nuevo desarrollo No. 2

Se encuentra ubicada al Noroeste de la ciudad, se caracteriza por tener una topografía suave. En los momentos actuales se desarrolla la producción de cultivos varios (hortalizas) y otra parte permanece baldía. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y el desarrollo de actividades compatibles complementarias. Ha sido objeto de estudio y posee un plan parcial al efecto para la construcción de viviendas de hasta tres niveles.

Zona de nuevo desarrollo No. 3

Localizada al noroeste de la ciudad cabecera, y aledaña a los repartos: Ramón López Peña, San Felipe y Zona de Nuevo Desarrollo Abelino Vallinas. Posee una topografía llana. Actualmente está dedicada a cultivos varios y pastos naturales. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y de actividades compatibles complementarias.

Zona de nuevo desarrollo No. 4

Se caracteriza por estar surcada en una cañada que lleva las aguas desde el reparto López Peña hacia el arroyo Naranja. La zona tiene interés paisajístico por su topografía terraceda, el verdor de la vegetación y la hermosa vista que permite apreciar toda la zona sur del poblado desde esta posición. El PGOTU la propone para el desarrollo de parques y áreas públicas.

Zona de nuevo desarrollo No. 5

Posee topografía relativamente llana, con vegetación dispersa. Se encuentra en el límite del extremo norte de la ciudad por lo que representa un punto altimétrico importante con excelentes condiciones para la construcción. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y de actividades compatibles complementarias.

Zona de nuevo desarrollo No. 6

Se encuentra ubicada al Noroeste de la ciudad, se caracteriza por tener una topografía con pendientes suaves. En los momentos actuales se desarrolla la producción agrícola en cultivos varios. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y de actividades compatibles complementarias.

Zona de nuevo desarrollo No. 7

Zona de Suelo Urbanizable; se encuentra ubicada al noroeste de la ciudad, se caracteriza por tener pendientes suaves, surcada por dos arroyos. En estos momentos se encuentra ocupada en la producción de cultivos varios. El PGOTU la propone para el desarrollo residencial y el desarrollo de actividades compatibles complementarias.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 354º.Se prohíbe cualquier acción constructiva en estas zonas que no obedezca a un proyecto urbano presentado por la DMPF en concordancia con los usos estipulados por el Plan general de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Artículo 355º.Se prohíbe su uso para el vertimiento de escombros, desechos o cualquier tipo de residuos en estos sitios.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 7 ZONA DE PRODUCCION

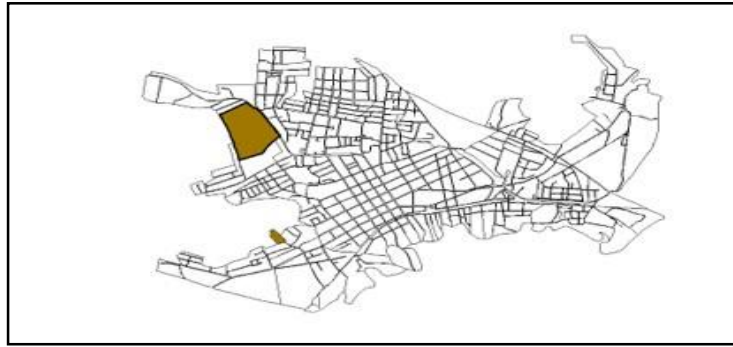
SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

Clasifican en este sector dos zonas:

1. Granja Avícola Abelino Vallinas.
2. Industria de Materiales de la Construcción. El tejar

Estas zonas están previstas por el plan para su erradicación paulatina, ya que representan en este punto de desarrollo de la ciudad elementos contaminantes a reubicar en la zona de producción creada al efecto que se encuentra localizada fuera de los límites urbanos.

La ubicación de dichas instalaciones se detalla a continuación:



Granja avícola Avelino Vallina

Se limita partiendo del extremo NO que se forma por la intersección de la cerca Norte que colinda con uno de los caminos de acceso al barrio San Felipe. Se continúa por la cerca realizando una inflexión al SE, colindando esta inflexión con el terraplén a Capitán de España y al Central Chile. En este punto continuamos hacia el SSE, bordeando, sin incluirla, la carretera que conduce al asentamiento Chile, hasta alcanzar la cerca de la primera vivienda de bajo costo que se encuentra en el sitio. Seguimos con el mismo rumbo por el frente de las ocho viviendas, hasta llegar a la cerca que delimita la propiedad estatal de la Empresa Pecuaria Raúl Palomo. En este punto hacemos una inflexión hacia el SO, hasta alcanzar el límite de la cerca. Una vez allí giramos 90°, y continuamos hacia el SE, hasta alcanzar la carretera del Cementerio. Seguimos por dicha carretera, bordeándola sin incluirla, hasta interceptar Calle A. Una vez ahí hacemos una inflexión de 90°, hacia el NNO y seguimos por dicha calle hasta alcanzar el camino de acceso al Barrio San Felipe, punto inicial del derrotero.

Industria de materiales El Tejal

Se limita partiendo del extremo noroeste por la intersección de calle tercera y el límite de la propiedad, seguimos con rumbo sureste por calle D hasta encontrar calle séptima por donde doblamos y transitamos por toda la calle siguiendo sus inflexiones hasta la esquina de calle C. En este punto variamos el rumbo hacia el norte noroeste y continuamos por dicha calle hasta alcanzar el punto donde este culmina. En este sitio hacemos nuevamente una inflexión hacia el norte noreste y seguimos por toda la cerca que limita la instalación hasta alcanzar calle D, punto final del recorrido.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

La caracterización de estas instalaciones se referencia a continuación:

Granja avícola Avelino Vallina

Se encuentra ubicado al Noroeste de la ciudad de San Luis. Constituido por un conjunto de naves, almacenes, silos y oficinas, edificadas con cubierta ligera destinadas a la cría de aves

para el consumo de la población, en mal estado técnico constructivo. Todo el terreno ocupado cuenta con un cercado perimetral de malla metálica, el mismo se encuentra en mal estado producto de actos vandálicos. Las naves están dispuestas con pasillos intermedios para la circulación de los trabajadores. Esta institución está servida por el SEN, ETECSA y las redes de acueducto. Está considerado un foco de contaminación biológica dentro de la ciudad de San Luis.

Industria de materiales El Tejal

Está ubicado dentro de los límites de la ciudad de San Luis. Destinado a la producción de materiales de la construcción para el municipio de San Luis, cuenta con un conjunto de oficina dispuesta en dos niveles de tipología constructiva tipo I, además de hornos de cocción de ladrillos y otras naves destinadas a almacenes los mismos son de cubierta ligeras de fibrocemento. Esta institución está servida por el SEN, ETECSA y las redes de acueducto.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 356º.Se restringe cualquier acción constructiva en las zonas descritas y localizadas.

Artículo 357º.Se prohíbe la ampliación y desarrollo del volumen de los procesos productivos que se desarrollan en dichas zonas.

Artículo 358º.Se preferencia la paulatina eliminación de estas instalaciones para crear zonas residenciales que se inserten armónicamente en el contexto urbano, las cuales deberán ser estudiadas a través de planes parciales por la DMPF.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 8 ZONA DE GRANDES INSTALACIONES

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

Clasifican como grandes instalaciones cuatro zonas en el contexto urbano:

1. Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca
2. Cementerio.
3. Base de ómnibus.
4. Base Transporte MINAZ.

El PGOTU ratifica los usos y funciones de estas zonas como propios y necesarios dentro del contexto urbano.



SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

A continuación, se caracterizan las zonas:

Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca

Formado por dos edificaciones: el Hospital Alberto Fernández Montes de Oca y el Policlínico Comunitario, ambos construidos con el sistema prefabricado semiabierto Girón 78. El primero con una altimetría de dos niveles y el segundo con 4 niveles altimétricos y un puntal de 2.70 m bajo viga. Ocupan una parcela de 1.35 ha, retranqueándose unos 4 m con relación a la vía que le da acceso. La cerca que lo delimita no incluye el policlínico, tiene una altura de 2.00 m confeccionada con malla metálica.

Cementerio

Ocupa una parcela de 2.36 ha, con una pendiente hacia el norte mayor del 8%, lo que provoca el escurrimiento natural de las aguas en ese sentido.

Se encuentra ubicado en la periferia noroeste de la ciudad. El PGOTU define su permanencia debido a que mantiene sus instalaciones en buen estado, además de tener la posibilidad de crecimiento a través de sus áreas circundantes.

Está constituido por siete patios que corresponden a la estructura primigenia de la instalación y cuatro áreas auxiliares:

1. Área de Bóvedas Colectivas.
2. Panteón de los Deportistas.
3. Monumento a los Mártires Internacionalistas.
4. Una zona inundable con más de 200 m².

La cerca perimetral de 2.00 m de altura, posee los nichos donde se ubican los osarios una vez efectuada la exhumación y tres puertas de acceso. Tiene un sistema de vías internas para conectar los diferentes patios, aunque sin el tratamiento adecuado para ser transitadas, careciendo de drenaje, aceras y cunetas.

Base de ómnibus

Ocupa una parcela de 3.82 ha posee parqueos techados pertenecientes a la tercera tipología constructiva y un pequeño bloque de oficina pertenecientes a la primera tipología constructiva. Posee un acceso con una garita de control y una vía de entrada y otra de salida deslindadas por un separador arbolado.

Base de transporte del MINAZ

Ocupa una parcela de 3.52 ha, sin pavimentada. Posee varias naves pertenecientes a la tercera tipología constructiva, techadas a dos aguas con un puntal de 4.50 m dedicadas a talleres y parqueos. Otras naves están habilitadas para el desempeño de actividades administrativas y de oficina. Presenta falta de arborización, tratamiento vial y drenaje superficial. La instalación está cercada con un muro de mampostería combinada con malla metálicas de 2 metro de altura y presenta dos accesos.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca

Artículo 359º.Las instalaciones públicas que se ubiquen en el área ejecutadas con sistemas prefabricados Girón 78 mantendrán la expresión que las caracteriza, por lo que se prohíbe el cierre de terrazas, el cambio de carpintería, la adición de elementos decorativos impropios de su estilo, así como balaustres, rejas y otros.

Artículo 360º.El conjunto recibirá tratamiento de pintura, decoración, áreas verdes o señalización de forma integral, no pudiendo percibirse las edificaciones que lo integran desarticuladas. Debe existir armonía en su expresión para que puedan ser apreciados como tales y realcen el sitio donde están enclavados.

Cementerio

Artículo 361º.Se establece que como mínimo el 30% del área total del terreno destinado a cementerio se dedicará exclusivamente a áreas verdes, vías de tránsito y circulación, monumentos y a la localización de las construcciones necesarias para su funcionamiento.

Artículo 362º.El terreno destinado a cementerio estará perfectamente circundado por muros de hormigón, ladrillos, bloques reforzados u otro material que la autoridad competente apruebe. Su altura de acuerdo con la topografía del terreno, debe ofrecer la requerida protección, privacidad y estética por lo que no será menor de 2.50 m. sobre el nivel del terreno.

Artículo 363º.El área donde se localiza el cementerio contará con una zona arbolada en todo su perímetro. Se evitará la localización de cualquier inversión en el sentido predominante de las brisas con respecto a él, para evitar los efectos de la contaminación atmosférica.

Artículo 364º.Las construcciones funerarias situadas en el patio A serán objeto de preservación de sus expresiones originales, con las condicionales establecidas para el Grado de Protección II, mencionado en las Regulaciones Generales. Clasifican dentro de éstas:

- a) Bóvedas de los veteranos (1910).
- b) Bóvedas de los azucareros
- c) Panteón de los deportistas (2004)
- d) Panteón de los Mártires Internacionalistas (1989)
- e) Panteón de los veteranos (1910)
- f) Bóveda de los trabajadores azucareros (1978)
- g) Bóveda de Emma Rosa Chuig.
- h) Bóveda de la familia Castro.
- i) Bóvedas de la Logia Masónica
- j) Bóveda mártires del 29 de abril.

Artículo 365º.Los senderos intermedios deben oscilar entre 0.60 a 0.70 m entre tumbas para el paso peatonal y las tumbas deben mantener la alineación en todos sus sentidos dentro de los patios.

Artículo 366º.Se admiten las obras de conservación, rehabilitación, remodelación y restauración de las construcciones existentes, siempre que en estas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en cada patio.

Artículo 367º.Se establece el sistema de abastecimiento de agua en cada patio o parcela a una distancia no mayor de 30.00 m, para facilitar la higiene en el laboreo de acciones que acometan las personas que visiten el lugar.

Artículo 368º.El uso de suelo de la zona solamente será el relativo a las actividades relacionadas con la función necrológica. Se prohíbe desarrollar cualquier tipo de función que no sean inducidas o derivada de ésta.

Artículo 369º.Se prohíbe desarrollar actividades productivas, comerciales, gastronómicas y agrícolas a una distancia no menor de 300.00 m de los bordes exteriores del cementerio, así como la construcción o ubicación de instalaciones para estos fines.

Artículo 370º.Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 100.00 m de los límites de cementerios y se reservarán áreas colindantes a los mismos para su crecimiento futuro.

Artículo 371º.Deberán estar correctamente iluminadas la entrada o puerta principal y la calle principal.

Artículo 372º.La tapia que circunscribe y bordea la instalación deberá estar completa, sin desconchados y ninguna construcción se apoyará en la misma.

Artículo 373º.El cementerio desde el punto de vista sanitario, debe contar con los siguientes locales e instalaciones:

- a) Servicios sanitarios públicos.
- b) Sistema de abastecimiento de agua.
- c) Sistema de disposición de agua residual y pluvial.
- d) Área o local para desinfectar los carros fúnebres cuando ello sea indicado

e) Locales techados para el descanso del público y como medio de protección contra la lluvia y el sol.

Artículo 374º.Se establece que tendrá un local apropiado para quemar los féretros, ataúdes, mortajas, ropas y otros objetos que se recojan en las exhumaciones, el cual tendrá la forma y dimensiones establecidas por norma cubana.

Artículo 375º.Se prohíbe depositar restos de materiales, ropas, objetos o tierras que correspondan a una exhumación sobre las fosas, senderos y panteones contiguos, así como fuera de la Zona de Cementerio.

Artículo 376º.Se prohíbe la quema y vertimiento de desechos necrológicos fuera de las áreas de crematorio y fosas de vertimiento respectivamente en todos los cementerios.

Artículo 377º.Las construcciones y ampliaciones de las bóvedas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico y el entorno y en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto.

Artículo 378º.Se establece la señalización de cada patio con elementos verticales, donde conste el nombre del patio y la numeración o codificaciones de las tumbas o bóvedas que se encuentran en el mismo con elemento que cumplan con los requisitos de estética y durabilidad necesaria.

Base de ómnibus y Base de transporte del MINAZ

Artículo 379º.Se permiten acciones de completamiento dentro de la instalación para mejorar su funcionamiento interno, así como la ampliación en planta alta para la creación de espacios con funciones administrativas u otras compatibles.

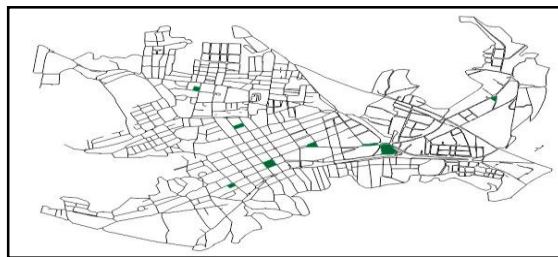
Artículo 380º.Se establece la señalización exterior e interior de calles internas y dependencias para mejorar su imagen y funcionamiento.

Artículo 381º.Se establece que el cercado exterior debe presentar homogeneidad en cuanto a materiales empleados y calidad y durabilidad de los mismos, prohibiéndose el uso de materiales de desecho para efectuarlo.

SECTOR DE PLANEAMIENTO NO. 9 ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES

SECCIÓN PRIMERA UBICACIÓN GENERAL

La zona está constituida por: Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis, Parque Eduardo Chivas, Parque Félix B. Caignet, Parque Guillermo Moncada, Parque Mariana Grajales Coello, Parque Avenida Los Maceos, Plaza Roja, Complejo Plaza XI Festival.



Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis

Se encuentra ubicada al NO de la ciudad de San Luis en el reparto del mismo nombre, a ambos extremos de Calle C.

Parque Eduardo Chivas

Se encuentra ubicada en la manzana formada por calles Maceo, Moncada, Edgardo Morales Castro e Ignacio Castro Cabrera, en consejo popular Capitán San Luis.

Parque Félix B. Caignet

Se encuentra ubicada en la esquina formada por calles Martí y Puente, en consejo popular José Martí.

Parque Guillermo Moncada

Se encuentra ubicada en la manzana formada por calles Maceo, Moncada, Martí y General García, en la zona de regulación Centro de Servicios.

Parque Mariana Grajales Coello

Se encuentra ubicada en la manzana formada por calles Avenida de Los Maceos, General García y Montoya, en la zona de regulación Centro de Servicios.

Parque Avenida de Los Maceos

Se encuentra ubicada en la avenida del mismo nombre, en la zona de regulación Residencial Intermedia y el consejo popular Emma Rosa Chuig.

Plaza Roja

Se encuentra ubicada en la manzana formada por calles Martí, Coronel Chávez y Victoriano Garzón, en la zona de regulación Centro de Servicios.

Complejo de Plaza XI Festival

Se encuentra ubicada al SE de la ciudad de San Luis en el área formada por las calles Avenida de Los maceo, Coronel Chávez, Calle Nueva y Carretera Vieja a Santiago en la zona de regulación Residencial Intermedia y el consejo popular Emma Rosa Chuig.

SECCIÓN SEGUNDA CARACTERIZACIÓN GENERAL

Las zonas se caracterizan por:

Zona de parqueo y parque del Reparto Capitán San Luis

Constituido por una zona de parqueo y un parque ambos públicos en buen estado técnico-constructivo, están servidos por el SEN y las redes de acueducto locales y su mobiliario urbano y áreas verdes se adecua la zona de regulación en que está enclavado y presenta un estado técnico-constructivo óptimo.

Parque Eduardo Chivas

Constituido por un parque público y un parque infantil en regular estado técnico-constructivo, sus áreas verdes se adecua la zona de regulación en que está enclavado, sus luminarias y red eléctrica están en estado de deterioro, así como su mobiliario que es prácticamente inexistente y no existe cercado en el área del parque infantil.

Parque Félix B. Caignet

Constituido por un parque público en buen estado técnico-constructivo, servido por el SEN y la red de acueducto local y su mobiliario urbano y áreas verdes se adecua la zona de regulación en que está enclavado y presenta un estado óptimo, aunque su iluminación es deficiente máxime teniendo en cuenta la zona en que se ubica.

Parque Guillermo Moncada

Es el parque central de la ciudad cabecera del municipio y presenta un buen estado técnico-constructivo, servido por el SEN y la red de acueducto y alcantarillado local, su mobiliario urbano y áreas verdes se adecua la zona de regulación en que está enclavado, construido inicialmente en un estilo colonial practicándose luego varias intervenciones tanto en el periodo neocolonial como revolucionario adoptando un estilo ecléctico, siendo necesario un reordenamiento paisajístico, constructivo y de su mobiliario para restituir sus características tanto tradicionales como patrimoniales.

Parque Mariana Grajales Coello

Constituido por un parque público y un monumento de dicado a Mariana Grajales Coello, en buen estado técnico-constructivo, servido por el SEN, sus áreas verdes se adecuan la zona de regulación en que está enclavado, presenta mal estado en su mobiliario además del déficit del mismo, su iluminación es deficiente.

Parque Avenida de Los Maceos

Constituido por un parque público y un monumento de dicado a Antonio Maceo Grajales, en buen estado técnico-constructivo con áreas verdes en sus franjas laterales siendo esta insuficiente, servido por el SEN, aunque su iluminación es deficiente y su mobiliario se encuentra en buen estado.

Plaza Roja

Es la plaza principal de la ciudad cabecera del municipio y está compuesta por una plaza pública, camerinos y un centro gastronómico, presenta un buen estado técnico-constructivo, servido por el SEN y la red de acueducto y alcantarillado local y su mobiliario urbano e iluminación se encuentra en optimo estado.

Complejo de plaza y parque XI Festival

Constituido por una plaza pública, parque público, parque infantil, estación de ómnibus, complejo comercial y un monumento de dicado a Félix B. Cagnet, en buen estado técnico-constructivo, áreas verdes bien distribuidas y en abundancia, servido por el SEN, aunque su iluminación es deficiente y su mobiliario se encuentra en buen estado, pero es escaso teniendo en cuenta las dimensiones y importancia de la zona.

SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 382º.El cercado perimetral de las áreas de juegos infantiles será obligatorio y no menor de 1.00 metro de altura y esta estarán ubicadas en zona alejadas de vías principales contando con áreas verdes y árboles que propicien sombra.

Artículo 383º.Se fomentará el arbolado en los cementerios como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones. Para ello los PGOTU en sus diferentes escalas, propondrán las especies adecuadas para cada espacio con las regulaciones necesarias.

Artículo 384º.Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a alineación y retranqueo.

Artículo 385º.Se prohíben los enchapes superficiales o cualquier otro tipo de construcción en las áreas propuestas para jardines.

Artículo 386º.Se permite la siembra de árboles y arbustivas en las áreas reservadas para parterres, jardines y otras, según lo establecido por el PGOTU.

Artículo 387º.Se permite excepcionalmente la construcción de fosas mauras y cisternas en franja de jardines, siempre que no ocupen más del 50% del área destinada a ellos, previa autorización de la DMPF.

Artículo 388º.Se prohíbe el tránsito peatonal o de ciclos por áreas verdes o césped de los parques.

Artículo 389º.Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 150.00 m de depósitos de chatarra o vertederos.

Artículo 390º.Se prohíbe la siembra de plantas arbustivas o herbáceas altas que obstruyan la visibilidad dentro del parterre, las mismas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Mediano porte, copa no extendida ni excesivamente elevada.
- b) Ramificación por encima de 2.50 m.
- c) Sistema radical pivotante y desarrollo profundo.
- d) No utilizar plantas que por sus hojas, flores o frutos puedan afectar la superficie de los pavimentos.

Artículo 391º.Es obligatoria la recuperación paisajística y el ordenamiento urbano cumpliendo con:

- a) Sembrar los arboles a partir de una distancia de 10.00 m de la esquina, no obstruyendo la visibilidad en las intersecciones, ni las señales de tránsito.
- b) Ordenamiento urbano de las dos arterias principales de la ciudad cabecera propuesto por el PGOTU, según Estudio de Detalle de la DMPF.
- c) Ordenamiento urbano de las Plazas Roja y XI Festival propuesto por el PGOTU, según Estudio de Detalle de la DMPF.
- d) Ordenamiento urbano de la franja de protección de la vía férrea Santiago-Manzanillo propuesto por el PGOTU, según Estudio de Detalle de la DMPF.
- e) Ordenamiento urbano del Arroyo Naranjo y su franja de protección propuesto por el PGOTU, según Estudio de Detalle de la DMPF.

Artículo 392º.Serán restringidas las construcciones en áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos de los cementerios.

Artículo 393º.Se prohíbe la construcción o ubicación de huertos en las áreas verdes que forman parte de la franja de jardín.

SECCIÓN PRIMERA
SOLICITUDES Y TRÁMITES

Artículo 394º. Las siguientes regulaciones indican los procedimientos establecidos para la realización de los siguientes trámites en la DMPF:

- a) Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- b) Solares yermos. Compraventa, donación y permuta con el estado.
- c) Cesión de uso de azotea.
- d) Licencia de construcción.
- e) Autorización de obra.
- f) Certificado de habitable
- g) Descripción, tasación, medidas y linderos.
- h) Litigios y reclamaciones.
- i) Asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzos propios.

APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA

Artículo 395º. La asignación de terrenos estatales a las personas naturales que lo soliciten para construir viviendas se realizan según las normas siguientes:

- a) El terreno estatal para entregar para la construcción de viviendas por parte de personas naturales estará en correspondencia con lo dispuesta en los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados, siendo requisito indispensable que esté inscripto en el Registro de la Propiedad
- b) La asignación de terrenos estatales se realiza por la DMPF a los casos aprobados por el Consejo de Administración Municipal, mediante el otorgamiento de derecho perpetuo de superficie, a través del procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física.
- c) Al recibir el terreno estatal otorgado por derecho perpetuo de superficie, de no comenzar la ejecución de la obra en el término de un año a partir de su asignación podrá ser prorrogado por 1 año más, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, quien a su vez al concluir este período si no ha iniciado la construcción, podrá cancelar el documento concedido.

Artículo 396º. El carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene, perdurando en el superficiario o sus herederos el derecho de construir nuevamente, bajo el cumplimiento de las mismas formalidades y requisitos establecidos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

Artículo 397º. Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida. Por su consiguiente, en la transferencia o transmisión de la vivienda se entenderán comprendidos esos derechos y no

podrá efectuarse segregación, cesión o cualquier transmisión de derechos sobre el terreno, separadamente de la vivienda construida en el mismo.

Artículo 398º.El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implicada para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

1. Derechos:

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

2. Obligaciones:

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

Artículo 399º.El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento de superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

Artículo 400º.El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido;
- b) Fallecimiento del superficiario, si no existen herederos con derechos;
- c) La aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido;
- d) La expropiación forzada de la vivienda; y
- e) La compraventa por el Estado de lo edificado.

Artículo 401º.El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos. La DMPF podrá ajustar el área de terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

Artículo 402º.A las personas naturales que se asigne solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas contenidas en la presente, se les expedirá por la DMPF la certificación donde conste el precio del derecho perpetuo de superficie y la obligación de abonarlo dentro del término de 60 días contados a partir de la fecha en que se expidió la certificación.

Artículo 403º.El pago por concepto del terreno, se efectuará en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exigirá dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

Artículo 404º.Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte , igualmente se

hará mención a la extinción del derecho concedido , si decursado el termino antes señalado , el superficiario no inicia la contrición.

Artículo 405º.La DMPF dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie:

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

Artículo 406º.La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de Planificación Física, en la que, además:

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

Artículo 407º.Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un quince por ciento (15%) por concepto de gasto de operaciones.

Artículo 408º.Cuando el titular de derecho perpetuo de superficie tiene adeudos con el banco por este concepto, la devolución se dispone a favor de ambos. En los casos previsto en los incisos c) y e) del Artículo 11 del presente procedimiento no se reconoce reintegro al titular, solo se dispone la devolución a favor del banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Artículo 409º.Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido debido a la paralización de la obra por un término mayor al año que se establece, sin causas justificada o por renuncia del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie, descontándose un diez por ciento (10%) por concepto de gasto.

Artículo 410º.El valor de lo edificado se devuelve, mediante resolución del Director Municipal de Planificación Física por el procedimiento establecido.

Artículo 411º.Cuando la cancelación del derecho perpetuo de superficie obedezca a un error administrativo o por interés estatal, no se dispondrá descuento por concepto de gastos de operaciones.

Artículo 412º. En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, DMPF puede transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

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

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

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

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

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

Artículo 413º.En el caso del artículo anterior, se cancela además el derecho perpetuo de superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos, descontando un diez por ciento (10%) del total si ya se ha comenzado la construcción o él un quince por ciento (15%) del total si no se ha iniciado. Si el causante tiene adeudos con el banco se procede, para con los herederos, según lo dispuesto en el presente Procedimiento para estos casos.

Artículo 414º.En los casos previstos en los incisos c) y e) del Artículo 12 del presente Procedimiento, no se conoce reintegro a dichos herederos, solo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

Artículo 415º.Las personas que han pasado a residir por permuta, en una vivienda cuyo anterior propietario tenía el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, se subrogarán en lugar y grado del anterior superficiario.

Artículo 416º.Las direcciones municipales de Planificación Física informan de oficio al Registro de la Propiedad, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

SOLARES YERMOS. COMPRAVENTA, DONACIÓN Y PERMUTA CON EL ESTADO

Artículo 417º.Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, puede interesar la DMPF la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

Artículo 418º.Recibida la solicitud, la DMPF ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si existe.

Artículo 419º.Para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la escritura pública acreditativa de la adquisición del solar y la certificación de dominio y de gravamen del registro de la propiedad.

Artículo 420º.Emitida la resolución de permuta de terreno, se formaliza el acto mediante escritura pública antes el notario.

Artículo 421º.Si no es factible la permuta y el solar es de interés estatal, la DMPF ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta se archiva el asunto.

Artículo 422º.Es de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos.

Artículo 423º.Cuando se trata de secciones de la propiedad de solares yermo a favor de personas jurídicas, el director provincial de Planificación Física lo presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

Cesión entre particulares

Artículo 417º. Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer por donación o compraventa, a favor de personas que los necesiten para edificar sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 418º. La solicitud de sección de solares yermo se presenta por escrito a la DMPF. En los supuestos de donación el precio legal será el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no constara se determina de oficio por la DMPF. Al escrito de solicitud se adjunta:

- a) El título acreditativo de la propiedad
- b) El sello de timbre correspondiente.

Artículo 419º. La DMPF en quince días hábiles compraba los particulares que estimen, certificando si no existen regulaciones que impidan la construcción en el solar objeto de regulación. El expediente resultante se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, incluyendo un dictamen que refieran si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio de tanteo que prevé la ley. La DMPF notificara en un plazo de veinte días hábiles, mediante resolución lo que corresponda

CESION DE USO DE AZOTEA

Artículo 420º. Los propietarios pueden ceder el uso de azotea de la vivienda de su propiedad, sin pago o sin él, a favor de persona que lo necesitan para edificar su vivienda, siempre que sea técnicamente posible y no existan regulaciones que lo impida, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 421º. La solicitud para la sección debe presentarse a la Dirección Provincial de Planificación Física, especificando si se sede todo o una parte del área. El escrito de solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Dictamen técnico que expresen si el inmueble resiste la nueva construcción y croquis adjuntos
- b) Título acreditativo de la propiedad de la vivienda.
- c) El sello de timbre correspondiente.

Artículo 422º. La Dirección Provincial de Planificación Física verifica que la azotea objeto de tramite cumpla los requerimientos y conforma un expediente dentro del término de treinta días hábiles de radicado que eleva a la DMPF refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

Artículo 423º. La Dirección Provincial de Planificación Física comprueben los particulares que estimen y notifica mediante resolución lo que constituyen en un término de treinta días hábiles a partir de escribirlos.

Artículo 424º. En los edificios multifamiliares se deben cumplir además de los requisitos anteriores los que se describen de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

LICENCIA DE CONSTRUCCION, AUTORIZACION DE OBRA Y CERTIFICADO DE HABITABLE

Artículo 425º. Las personas que ejecutan acciones constructivas por esfuerzo propio tienen derecho a:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la sección de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones ni restricciones que lo impidan.
- b) Adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción o remodelación de la vivienda.
- c) Contratar asistencia técnica a las entidades u obtenerlas gratuitamente de un familiar.
- d) Solicitar u obtener el certificado de regulaciones y la licencia de construcción.
- e) Solicitar y obtener el certificado de habitable una vez construida la obra.

Artículo 426º. Las personas que ejecuten acciones constructivas por esfuerzo propio están obligadas:

- a) Presentar el proyecto en la DMPF.
- b) Ejecutar la obra ajustándose a licencia de construcción.
- c) Mostrar a las autoridades competentes los documentos relacionados con la obra.
- d) Vender al Estado lo construido si renuncia o no le fuera posible terminarla.
- e) Identificar la obra durante su ejecución.

Artículo 427º. La licencia de construcción se emite por la DMPF para:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo.
- b) La edificación de nuevas viviendas.
- c) Ampliación de las viviendas existentes.
- d) Cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Artículo 428º. La autorización de Obra se emite por la DMPF para:

- a) Obras menores externas a la vivienda.
- b) Pinturas y reparaciones exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el PGOTU.
- c) Las que ocupen suelo temporalmente.
- d) Acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.
- e) Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada.
- f) Modificaciones de fachadas.

Artículo 429º. No requieren Licencia de construcción ni autorización de Obras de trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachadas, ni afecten o transformen la estructura constructiva de las edificaciones.

Artículo 430º. No se otorga licencia de construcción ni autorización de Obra para:

- a) Realizar aplicaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.

- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos y glorietas asociadas a la vivienda.
- c) La construcción de piscinas.

Artículo 431º.El término para el otorgamiento de de construcción será de hasta treinta días hábiles a partir de la presentación del proyecto ejecutivo, para la autorización de obra y el certificado de habitable será de hasta treinta días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Artículo 432º.La licencia de construcción, autorización de obra y certificados de habitables emitidas por la DMPF pueden ser cancelado por el director provincial, en los casos que se detecten violaciones o vicios, en un término de treinta días hábiles a partir de su conocimiento.

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Artículo 433º.La solicitud de la licencia de construcción por parte de las personas naturales se acompaña de:

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

Artículo 434º.La DMPF en un término de diez días hábiles posterior a la solicitud emitirá el certificado de regulaciones urbanas y territoriales con el cual se elaborará el proyecto técnico ejecutivo.

Artículo 435º.El interesado al obtener el proyecto entrega dos copias del mismo a la DMPF en la que radica el expediente, la cual debe obtener su licencia en un término no mayor de treinta días hábiles.

Artículo 436º.Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia licencia.

AUTORIZACION DE OBRA

Artículo 437º.Para solicitar una solicitud de autorización de Obra, las personas naturales deben presentar los documentos siguientes:

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

Artículo 438º.La DMPF debe aprobar y notificar la correspondiente autorización de Obra al interesado en un plazo no mayor de veinte días hábiles.

Artículo 439º.Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia autorización.

Artículo 440º. Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en algunos de los permisos admitidos en los casos que se detecten violaciones o vicios y se decidiera la cancelación el director provincial dispondrá la pérdida de lo construido, la demolición o decomiso de los medios y recursos utilizados o resarcir los daños ocasionados según la legislación vigentes.

CERTIFICADO DE HABITABLE

Artículo 441º. Cuando quede concluida la obra la persona solicita a la DMPF el certificado de habitable que será resuelto en un plazo de treinta días

Artículo 442º. La DMPF gestiona de oficio con los organismos de consulta la aprobación sanitaria y cualquier otra que se requiera debiendo resolverse en un plazo no mayor de siete días hábiles a partir de la solicitud.

Artículo 443º. La solicitud del certificado de habitable sin concluir los términos de la licencia de construcción debe de estar avalado por los requerimientos mínimos que debe tener una vivienda para considerarse adecuada:

- a) Acceso independiente
- b) Al menos tres locales Habitación, baño y cocina
- c) Superficie útil mínima de veinticinco (25) m².
- d) Otros requisitos de habitabilidad establecidos.

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

Artículo 444º. La DMPF en caso de construcción de nueva vivienda reflejan el certificado de habitable de forma explícita y detallada su descripción, incluyendo la medida y lindero, la manzana, la numeración, el precio legal, con el fin de que se presente como documentación para los tramites de titularidad.

DESCRIPCION, TASACION, MEDIDAS Y LINDEROS

Artículo 445º. Para solicitar un dictamen técnico a la DMPF las personas naturales presentaran los documentos siguientes.

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

Artículo 446º. La DMPF previa conformación del expediente y la graficación de medidas y linderos emiten el dictamen en un término de veinte días hábiles posterior a la recepción de la documentación.

LITIGIOS Y RECLAMACIONES

Artículo 447º. En los casos de reclamación de derechos ante la DMPF, se promoverán una de las siguientes vías:

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

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

Artículo 448º.Presentada la reclamación la DMPF ordenara la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte días hábiles, siguientes a las fechas de radicación del expediente.

Artículo 449º.Practicadas las pruebas el Director Municipal de planificación Física emitirá resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles.

Artículo 450º.En los casos en que como consecuencia los reconocimientos, concesión o reclamación de un derecho se produzcan un conflicto la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación a la DMPF de forma escrita adjuntando los documentos y pruebas de las que debe valerse.

Artículo 451º.El emplazamiento a la persona con que se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez días hábiles siguientes. La persona a quien se dirija debe evacuar el tramite de contestación `por escrito dentro del término de diez días hábiles acompañando por el escrito con las pruebas documentales de que disponga.

Artículo 452º.Transcurrido el término del emplazamiento sin que las personas contra la que se dirija la reclamación la hubieran contestado, se continuara la tramitación del expediente contra su perjuicio.

Artículo 453º.En los casos de litigios por medidas y linderos se personará un grupo de especialista de la DMPF para valorar y proponer criterio en un informe colegiado que formará parte del expediente.

Artículo 454º. Practicadas las pruebas las pruebas y reunidas las results, una vez colegiado el asunto el director de la DMPF dicta resolución en diez días hábiles a partir de la fecha de inicio del asunto.

ASIGNACION DE TERRENOS ESTATALES A PERSONAS NATURALES PARA LA CONSTRUCCION POR ESFUERZO PROPIO

Artículo 455º.Se establece como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales, las siguientes:

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

De la solicitud y asignación de parcelas y solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio

Artículo 456º.La asignación de solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales, que previamente sean autorizados por el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, considerando el máximo aprovechamiento del suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano aprobado, y los planes parciales que se elaboren por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física.

Podrá ser otorgado a:

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

Artículo 457º.Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

- a) En suelo urbanizado las dimensiones entre 80m² y 150m².
- b) En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de las zonas, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 458º.El director Municipal de la DMPF entregara al presidente del concejo de la administración municipal la disponibilidad de solares y de parcelas que cuenten con las condiciones mínimas de la urbanización.

Artículo 459º.La persona natural presenta su solicitud de parcela ante el director de la DMPF y este conforma un ex0erientes y las entrega en un periodo de treinta días naturales y las entrega al CAM para su autorización.

Artículo 460º.Cuando la entrega de las personas se entrega a las personas que se agrupen para construir nuevas viviendas en una misma edificación, la obligación del pago de superficie se hace a parte iguales quedando constancia en el certificado expediente por el director de la DMPF.

SECCIÓN SEGUNDA

ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN

Artículo 461º.Las entidades y grupos de consulta y aprobación son las siguientes:

1. COPEXTEL
2. Emisora Radial
3. UP Servicios Comunales
4. Universidad de Oriente
5. Dependencia Interna del Gobierno Municipal

6. Empresa Eléctrica
7. ETECSA
8. Industria de Materiales
9. ENMA
10. Mantenimiento Constructivo
11. Empresa Viales-10
12. DMV
13. ONAT
14. DIS
15. INASS
16. Oficina Municipal Estadística
17. Economía y Planificación
18. BANDEC
19. Dirección de Trabajo y Seguridad Social.
20. Dirección Municipal de Cultura
21. INDER
22. TAFIPROMEC
23. TAFSAL
24. Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado. Aguas Turquino
25. Dirección Municipal de Transporte
26. Empresa Municipal de Comercio y Gastronomía
27. COSYE
28. UEB Productores Chile
29. UEB Productores Paquito
30. UEB Fábrica de Azúcar Paquito Rosales
31. Empresa Agropecuaria San Luis
32. CITMA
33. Delegación de la Agricultura
34. Dirección Municipal de Educación
35. Dirección Municipal de Salud Pública
36. Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología.

SECCIÓN TERCERA

CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 462º. El objetivo de la sección es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con respecto a los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, para las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

De las multas y otras medidas

Artículo 463º. Las conductas relacionadas podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo

a las personas jurídicas. Podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) Resarcir los daños ocasionados;
- e) Pérdida de lo construido, y
- f) Demolición.

Sobre la violación de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas

Artículo 464º. Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que, amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado

De la microlocalización de inversiones

Artículo 465º. Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio u la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) Termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) Inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) Termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y

- b) Inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 466º.La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o Aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

De la licencia de construcción o de obra

Artículo 467º.Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

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

- a) Termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos o 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

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

- a) Termine una o más viviendas, 800 y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 468º.Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 469º. Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le imponen 250 pesos y 2 500 pesos, y:

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

De la autorización de construcción o de obra

Artículo 470º. Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará

lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 471º. Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 472º. También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para caso se establecen al que.

- a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) Se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasiona daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 473º. Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 474º. Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 475º. Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada, se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

Del ornato público

Artículo 476º. Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- b) Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial;
- c) Poda árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- d) Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- e) Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- f) Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- g) Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;
- h) Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- i) En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- j) Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- k) Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- l) Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de

resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta;

- m) Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos;
- n) Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;

De la higiene comunal

Artículo 477º. Contravienen las regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- b) Sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de ponerlos en su lugar;
- c) Arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogida y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, la obligación de retirarlos;
- d) El trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en las fuentes de abastecimiento de aguas para acueductos, plantas de tratamiento de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios y en otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlos de inmediato;
- e) Mantenga en una zona urbana, sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlos;
- f) Mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y decomiso de los mismos;
- g) Mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o en locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de repararlos;
- h) Ocasiones derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días y horas establecidas, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta;
- i) Conecte clandestinamente a las tuberías maestras redes de distribución hidráulica acometidas o ramales del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- j) Conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogida de aguas negras del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;

- k) Conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- l) Vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desusos de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o asimismo en frente de edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de las mismas, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo;
- m) Incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción, transporte y descarga de basura, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido;
- n) Arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlos de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- o) Remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública o en los vertederos correspondientes, 50 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- p) En una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- q) Abra o mantenga abierto un centro de trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias, 300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- r) Dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades transmisibles, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- s) Mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecidas, 200 pesos y 600 pesos, y proceder al cumplimiento de las mismas;
- t) Por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- u) En un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- v) No mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentren ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente Indique.

De los monumentos nacionales y locales

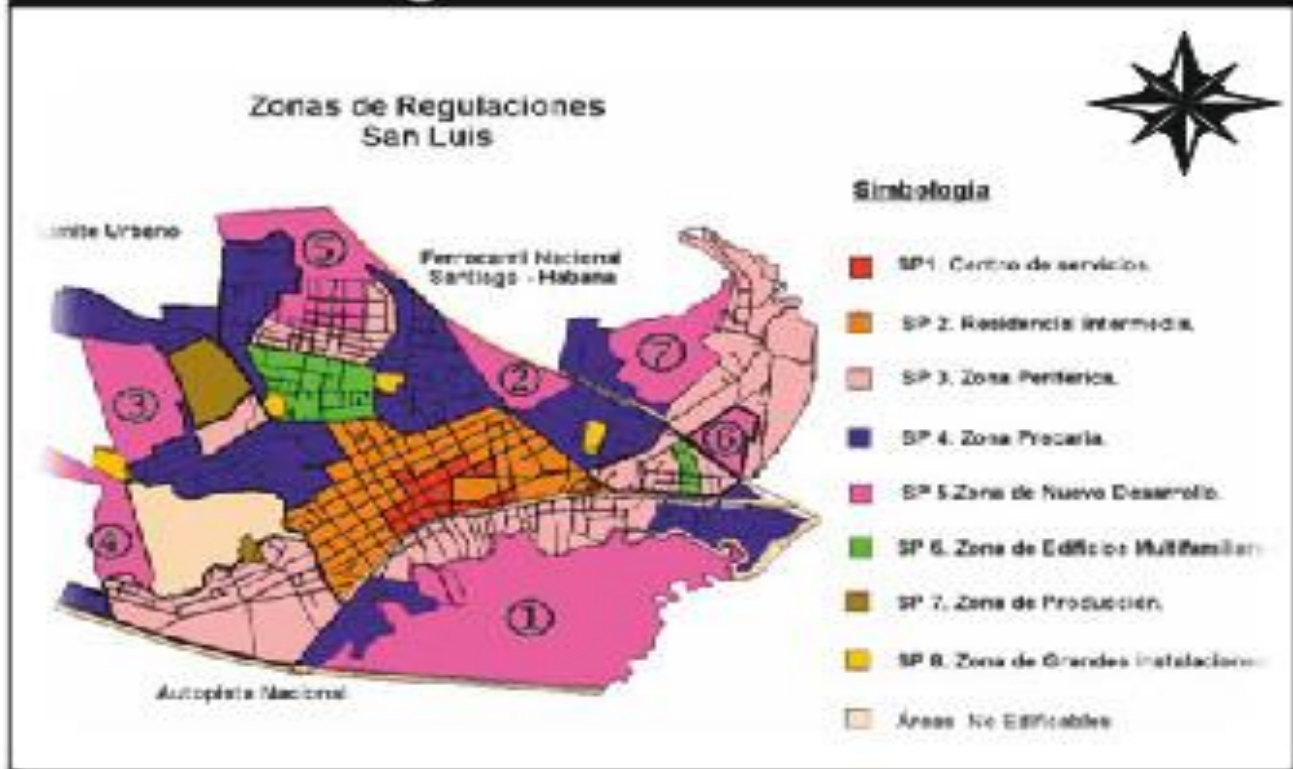
Artículo 478º. Contravienen las regulaciones de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

- a) Pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- b) Escriba y manche, 400 pesos y 2 000 pesos, y resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original;
- c) Coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2 000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido;
- d) Destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- e) Modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituir según se determine.

Plano de Ubicación General



Plano de Regimen Urbanistico del Suelo



Plano de Protección y Preservación No. 1



Plano de Protección y Preservación N0. 2

Plano de Referencia



Zona de Regulación No. 2 Residencial Intermedia



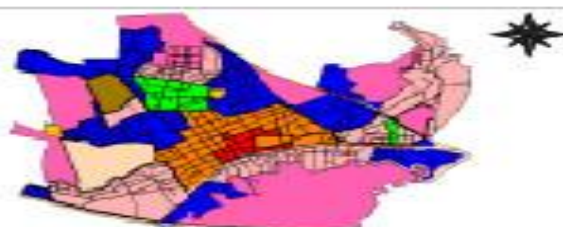
Leyenda

- Grado de Protección II
- Grado de Protección III



Plano de Protección y Preservación N0. 3

Plano de Referencia

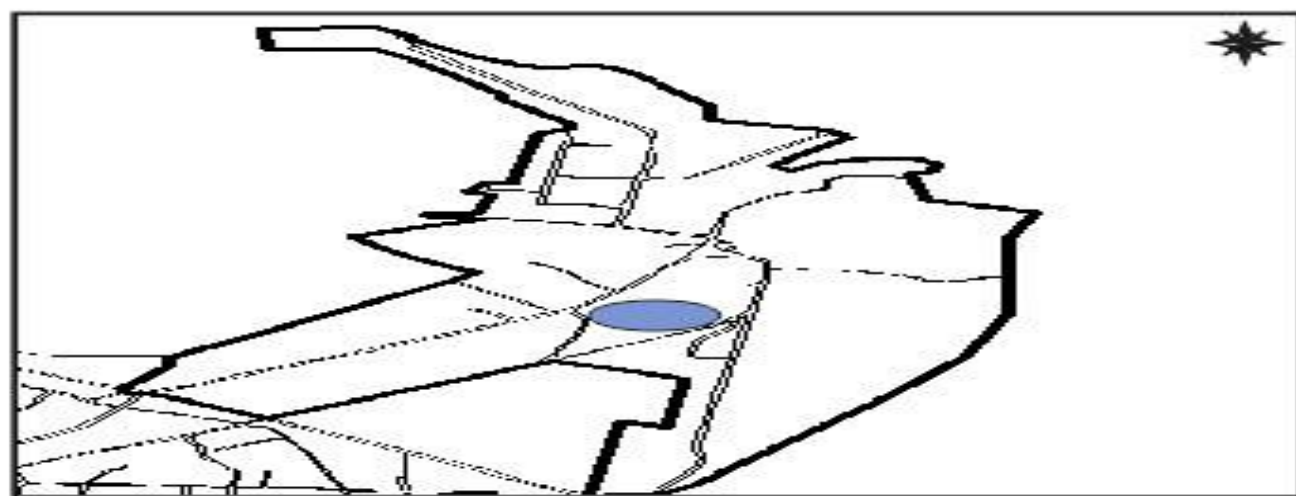








Zona de Regulación No. 3 Residencial Periferica



Leyenda

- Grado de Protección II
- Grado de Protección III



INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.				
Tabla de intensidades de intervención urbana	ZONAS DE INTENSIDAD URBANA			OBSERVACIONES
	Z. R. 7,8 BAJA	Z.R. 3,4,5 MEDIA	Z. R. 1,2,6 ALTA	
				
ESTRUCTURA DE LA MANZANA /OCUPACIÓN				
De la manzana	55 %	65 %	75%	Entre el 45% y el 25% de la manzana dedicada a la inserción de áreas verdes y parqueos.
De la parcela	60%	70%	80 %	Entre el 40% y el 20% de la parcela descubierta
DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA				
Compacta	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Semi compacta	Preferente	Preferente	Preferente	
DISPOSICIÓN				
Tabla de intensidades de intervención urbana	ZONAS DE INTENSIDAD URBANA			OBSERVACIONES
	Z. R. 7,8 BAJA	Z.R. 3,4,5 MEDIA	Z. R. 1,2,6 ALTA	
				
ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES				
Jardines	Permisible	Preferente	Permisible	Permisible hasta el 30% de pavimentación
Portales	Prohibido	Preferente	Permisible	Ocupando como mínimo 2/3 de la fachada principal
Pasillos laterales y de fondo mínimo	Preferente 1.00 m	Preferente 1.00 m	Preferente 1.00 m	El ancho variará según la altura de las edificaciones. 1 a 5 plantas 1.00 m. 6 a 10 plantas 2.00 m.
Retranqueos	Permisible	Restringido	Prohibido	Variará según la alineación existente en la manzana.
Categorías de uso: Preferente, Permisible, Restringido, Prohibido				

REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

SIMBOLOGIA DE COLOR:

Prohibido
Restringido
Permisible
Preferente

TABLA DE USO POR TIPOLOGIA ARQUITECTONICA					
USOS	DOMESTICA				OBSERVACIONES
	Civil Publico	Industrial	Religioso	Militar	
Residencial					
Alojamiento					
Administración					
Comercio					
Gastronomía					
Salud					
Educación					
Deporte					
Recreación					
Cultura					
Religión					
Servicios básicos					
Almacenes y talleres					
Agricultura urbana					
Producción					
Militar					
Agropecuario					
Parqueos					
Especiales					

TABLA DE USO POR TIPOLOGIA URBANISTICA

USOS	DOMESTICA				OBSERVACIONES
	Casa unifamiliar de esquina	Edificaciones comunes o individuales	Edificaciones pareadas o en tiras	Edificios multifamiliares	
Residencial	Green	Green	Green	Green	
Alojamiento	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Planta baja
Administración	Blue	Yellow	Yellow	Yellow	Planta baja
Comercio	Blue	Yellow	Yellow	Blue	Planta baja
Gastronomía	Blue	Yellow	Yellow	Blue	Planta baja
Salud	Red	Yellow	Yellow	Blue	Planta baja
Educación	Red	Yellow	Yellow	Red	
Deporte	Red	Red	Red	Red	
Recreación	Red	Red	Red	Red	
Cultura	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	
Religión	Blue	Blue	Blue	Red	
Servicios básicos	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Planta baja
Almacenes y talleres	Red	Red	Red	Red	
Agricultura urbana	Red	Red	Red	Red	
Producción	Red	Red	Red	Red	
Militar	Red	Red	Red	Red	
Agropecuario	Red	Red	Red	Red	
Parqueos	Yellow	Red	Red	Yellow	
Especiales	Blue	Blue	Blue	Blue	

SIMBOLOGIA: ZR – Zona de Regulación

TABLA DE USO DE SUELO POR ZONA DE REGULACION

USOS	ZONA DE REGULACION							
	ZR No.1	ZR No.1	ZR No.3	ZR No.4	ZR No.5	ZR No.6	ZR No.7	ZR No.8
Residencial	Green	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Red	Red	Red
Alojamiento	Yellow	Green	Green	Blue	Green	Green	Red	Red
Administración	Green	Yellow	Blue	Red	Blue	Yellow	Red	Red
Comercio	Green	Yellow	Yellow	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Gastronomía	Green	Yellow	Yellow	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Salud	Yellow	Yellow	Green	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Educación	Blue	Yellow	Green	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Deporte	Blue	Yellow	Green	Blue	Yellow	Blue	Red	Red
Recreación	Green	Green	Yellow	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Militar-Orden Interior	Red	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Blue	Red	Red
Información	Green	Green	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
Cultura	Green	Green	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
Religión	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Red	Red	Red
Transporte	Red	Blue	Yellow	Red	Yellow	Red	Red	Red
Servicios básicos	Blue	Yellow	Green	Blue	Yellow	Yellow	Red	Red
Almacenes y talleres	Red	Red	Yellow	Blue	Blue	Red	Blue	Yellow
Producción	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Blue	Red
Infraestructura	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow
Parqueos	Blue	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Blue
Agropecuaria	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Blue	Red
Especiales	Blue	Blue	Blue	Yellow	Blue	Red	Red	Yellow

TABLA DE INTERVENCIONES A ESCALA URBANA

Zona de Regulación	ZONA DE REGULACION							
	Renovación	Remodificación	Reanimación	Refuncionamiento	Rehabilitación	Completamiento	Nueva Urbanización	Erradicación
ZR No. 1	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Red	Red	Red
ZR No. 2	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
ZR No. 3	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Red	Red
ZR No. 4	Red	Yellow	Red	Red	Blue	Yellow	Green	Yellow
ZR No. 5	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Yellow
ZR No. 6	Red	Red	Green	Yellow	Red	Yellow	Red	Red
ZR No. 7	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Yellow
ZR No. 8	Yellow	Yellow	Blue	Yellow	Blue	Red	Red	Green

TABLA DE INTERVENCIONES A ESCALA CONSTRUCTIVA

Zona de Regulación	ZONA DE REGULACION							
	Renovación	Renovación	Renovación	Renovación	Renovación	Renovación	Renovación	Renovación
ZR No. 1	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Blue
ZR No. 2	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Blue
ZR No. 3	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
ZR No. 4	Yellow	Blue	Blue	Blue	Blue	Yellow	Yellow	Yellow
ZR No. 5	Green	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow
ZR No. 6	Blue	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow
ZR No. 7	Red	Red	Red	Red	Red	Blue	Yellow	Yellow
ZR No. 8	Red	Yellow	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow

TABLA DE MORFOLOGIA URBANA

USOS	ZONA DE REGULACION							
	ZR No.1	ZR No.1	ZR No.3	ZR No.4	ZR No.5	ZR No.6	ZR No.7	ZR No.8
Entrega de solares yermos estatales a particulares	Yellow	Yellow	Yellow	Blue	Green	Red	Red	Red
Compraventa de solares entre particulares.	Yellow	Yellow	Yellow	Blue	Red	Red	Red	Red
Cesión y cambio de usos entre organismos.	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red
Construcción y ampliación en azoteas.	Yellow	Green	Green	Blue	Yellow	Yellow	Red	Yellow
Unificación viviendas.	Yellow	Yellow	Yellow	Blue	Yellow	Blue	Red	Red
División de viviendas	Blue	Yellow	Yellow	Blue	Yellow	Blue	Red	Red
Adaptación de locales de servicio a vivienda.	Red	Blue	Yellow	Red	Red	Blue	Red	Red
Escalera a plantas superiores en jardín.	Red	Blue	Blue	Red	Red	Red	Red	Blue
Mantener estructura de manzana existente.	Green	Green	Green	Red	Yellow	Green	Red	Green
Superficie parcela descubierta	Mínima 20%	Mínima 30%	Mínima 30%	Mínima 30%	Mínima 30%	Mínima 30%	Mínima 30%	Mínima 30%
Mantener alineación existente.	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
Jardín	Red	1.50 m Profundi	1.50 m Profun	1.50 m Profundida	1.50 m Profundi	1.50 m Profundi	Yellow	Yellow
Portal de uso privado	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Red	Red

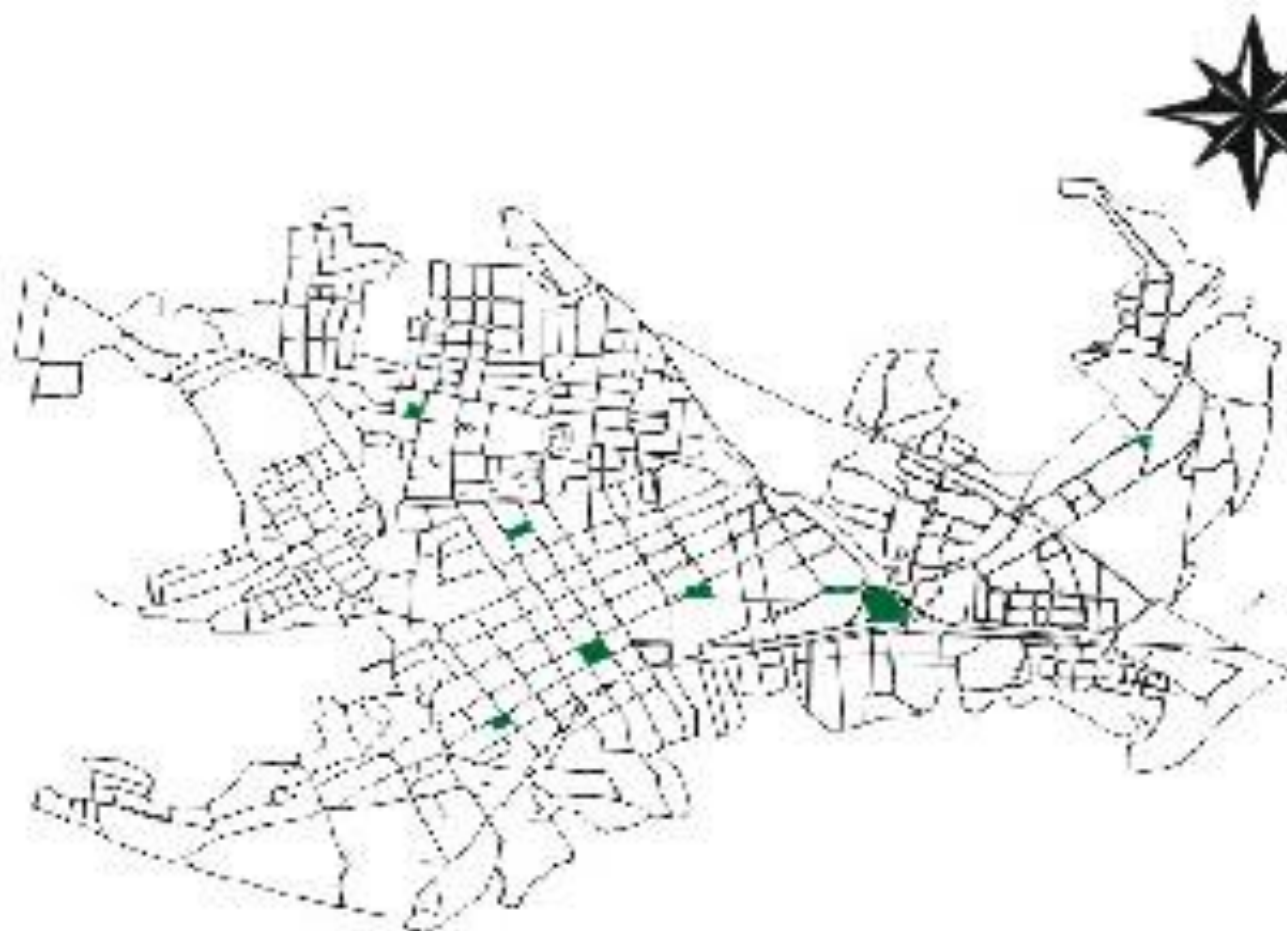
TABLA DE MORFOLOGIA URBANA

USOS	ZONA DE REGULACION							
	ZR No.1	ZR No.1	ZR No.3	ZR No.4	ZR No.5	ZR No.6	ZR No.7	ZR No.8
Portal libre de uso público.								
Cierre de portal de uso privado.								
Pasillos laterales y de fondo de 1.00 metro como mínimo.								
Cercado perimetral.								
Alturas establecidas.								
Alturas mínima de puntal								
Balcones y terrazas								
Marquesinas y toldos.								
Garaje en planta baja.								
Carporch o garaje en área de jardín.								
Parqueo en áreas libres.								
Respetar ancho de acera, parterre y calzada.								
Preservar parques, parterres y paseos.								

TABLA DE USO DE SUELO POR ZONA DE REGULACION PARA ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES

USOS	ZONA DE REGULACION								Observaciones
	ZR No.1	ZR No.1	ZR No.3	ZR No.4	ZR No.5	ZR No.6	ZR No.7	ZR No.8	
Parques Urbanos	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Red	Red	
Micro Parques	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	
Parques Infantiles	Red	Yellow	Green	Yellow	Green	Yellow	Red	Red	
Parques Recreativos	Blue	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	
Plazas para Trabajador No Estatal	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Blue	Red	Red	
Paseos arbolados, Calles y Avenidas	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	
Espacios abiertos naturales	Red	Red	Green	Green	Green	Blue	Red	Green	

Plano de Espacios Públicos y Areas Verdes



La zona esta constituida por:

- Zona de parqueo y parque del Reparto Capitan San Luis.
- Parque Eduardo Chivas.
- Parque Felix B. Caignet.
- Parque Guillermo Moncada.
- Parque Mariana Grajales Coello.
- Parque Avenida de Los Maceos.
- Plaza Roja.
- Complejo Plaza XI Festival.

TIPOLOGIAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Esta propuesta de tipologías consiste sólo en una posible variante de las que pueden existir a lo largo de nuestros asentamientos. Es por ello que se hace necesario que para cada caso se identifiquen las tipologías urbanística y arquitectónica, estableciendo aquellas características de cada lugar.

Tipologías urbanísticas

Tipología 1: Grandes manzanas abiertas.

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas abiertas, con predominio de arquitectura civil-pública e industrial. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones. Se asocia a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes. Se localiza en las zonas de regulación correspondiente a las grandes instalaciones tales como:

5. Complejo Hospitalario Alberto Fernández Montes de Oca.
6. Cementerio.
7. Base de ómnibus.
8. Base Transporte MINAZ.

Tipología 2: Manzanas abiertas.

Zonas urbanizadas conformando manzanas irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar. Se asocia a las zonas de regulación correspondiente al residencial y edificio multifamiliar tales como:

1. Repartos Capitán San Luis
2. Emma Rosa Chuig.

Tipología 3: Manzanas cerradas.

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre, las aceras son de dimensiones variables en sección, alcanzando hasta 2.00 m y menos. Se asocia a la zona de regulación correspondiente al Centro de Servicios.

Tipología 4: Manzanas si cerradas.

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat, las manzanas son semi cerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o

sin parterre y calles con una continuidad definida. Se asocia a los repartos residenciales previamente proyectados e implementados, ubicados en las zonas de regulación:

1. Residencial intermedio: Zona intermedia de la ciudad que constituye el anillo de tránsito entre el centro y las zonas periféricas.
2. Residencial periférico: Comprende los repartos Sur del ferrocarril, Rafael Reyes, ampliación de Capitán San Luis y Martí Alta

Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas

Puede presentarse en tres variantes, asociadas a las periferias urbanas y los barrios precarios:

1. Zonas parcialmente urbanizadas con parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por
2. viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.
3. Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

Se corresponde con la zona de regulación denominada Residencial Precario y comprende los repartos:

1. Julio Maceo.
2. José Maceo.
3. Nuevo Rafael Reyes.
4. Orlando Fernández Montes de Oca.
5. Raúl Palomo.
6. San Felipe.
7. Ramón López Peña.
8. Los Coquitos.

Tipologías arquitectónicas

Las tipologías arquitectónicas guardan estrecha relación con el uso al que se destina el inmueble en sí, y siempre responderán al uso original del mismo, en este sentido se establecen las siguientes tipologías arquitectónicas:

Tipología I: Doméstica.

Correspondiente a edificaciones destinadas a viviendas que oscila entre dos y tres metros con respecto a la acera en dependencia de las características del lote. Pueden presentarse como:

1. Edificaciones comunes o individuales.
2. Edificaciones unifamiliares de esquina.
3. Edificaciones pareadas o en tiras.

Tipología II: Civil –Público.

Corresponde a edificaciones realizadas con sistemas prefabricados, fundamentalmente GIRÓN, con todos los atributos correspondientes, predominando una altimetría entre tres y cuatro niveles utilizadas para la función político-administrativa.

Edificaciones de otras épocas refuncionalizadas para adoptar funciones terciarias relativas al comercio o la educación.

Tipología III: Religioso.

Corresponde a edificaciones de planta cruciforme, con campanarios, escalinatas de acceso y un retranqueo que oscila entre dos y tres metros con respecto a la acera en dependencia de las características del lote.

Tipología IV: Militar.

Corresponde a edificaciones con cierto carácter vernáculo en el contexto, generalmente son uniplantas, con predominio del uso extensivo de la parcela.

Tipología V: Industrial.

Corresponde a grandes edificaciones de carácter productivo, generalmente son uniplantas, con predominio del uso intensivo de la parcela.

VIAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA TECNICA

TIPOS DE VÍAS:

1. Principales
2. Secundarias.
3. Avenidas y paseos arbolados.
4. Peatonales.

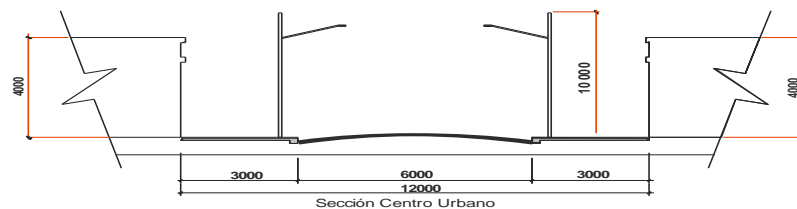
Vías principales

Calle Martí

Conecta tres zonas de regulación: la zona periférica, el residencial intermedio y el centro de servicios. Su uso por medio de transporte automotor diverso será normal.

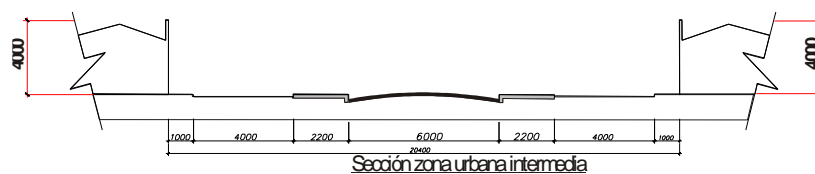
Sección en la Zona de Regulación Centro de Servicios:

Posee 2 carriles de 3.00 m, calzada de 12.00 m, presenta aceras a ambos lados de 3.00 m de sección, no presenta ciclo vía y está diseñada para velocidades moderadas de 60 a 79 Km/h, con doble sentido de circulación de tránsito.



Sección en la Zona de Regulación Urbana Intermedia:

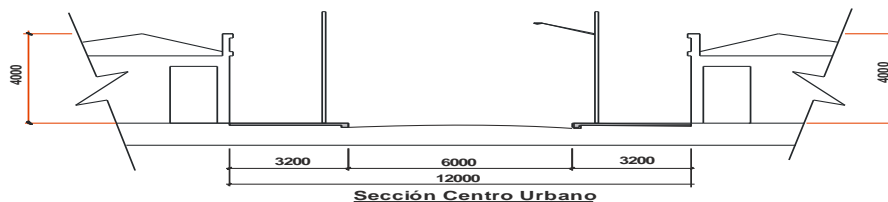
Posee dos carriles de 3.00 m, calzada de 20.40 m, parterre y acera de 1.00 y 2.20 m respectivamente, no presenta ciclo vía y está diseñada para velocidades moderadas de 60 a 70 Km/k, con doble sentido de circulación de tránsito.



Calle Céspedes.

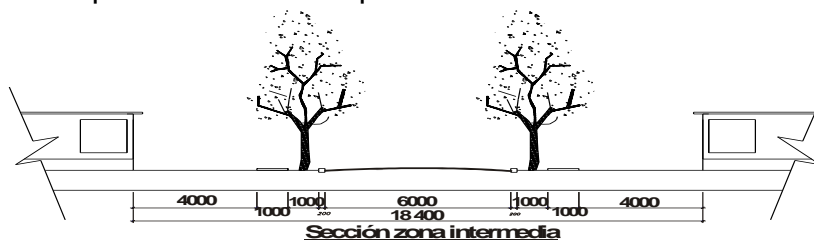
Sección en la Zona de Regulación Centro de Servicios:

Posee dos carriles de 3.00 m. La calzada es de 12 000 m, sin separador vial. Presenta una acera de 3.20 m. No posee ciclo vía. Está diseñada para velocidades moderadas de 60 a 70 Km/k, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte automotor diverso será normal.

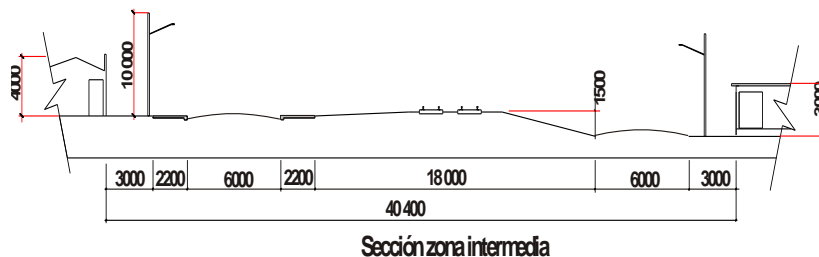


Sección en la Zona Urbana Intermedia:

Posee dos carriles de 3.00 m. La calzada es de 20.40 m. Dotada de parterre y acera de 1.00 y 2.20 m respectivamente. No presenta ciclo vía. Está diseñada para velocidades moderadas de 60 a 70 Km/h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte automotor diverso será normal.



Complejo formado por las dos vías automotoras de Coronel Chávez (alta y baja) con la vía férrea San Luis - Manzanillo.



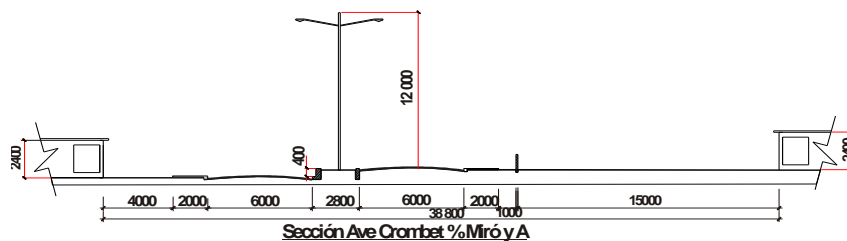
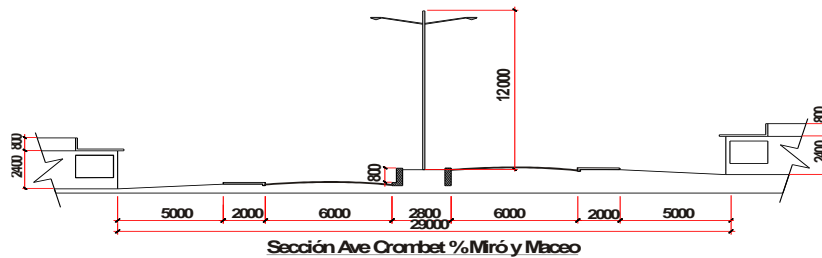
Vías secundarias

Son aquellas vías internas de un solo carril con aceras de 1.00 a ambos lados que permiten la conexión de la estructura le las diferentes zonas.

Avenidas y paseos arbolados

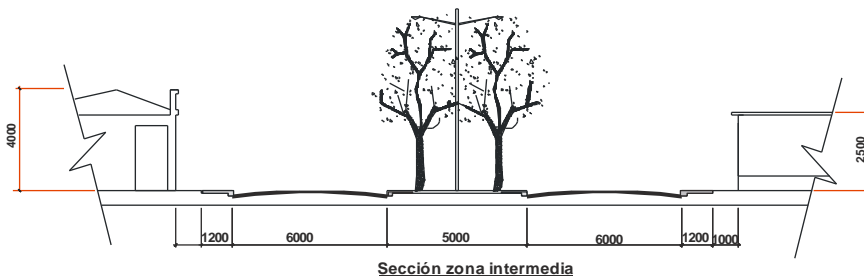
Avenida Crombet

Conecta cuatro zonas de regulación: el residencial intermedio, la zona de edificios familiares, la zona de grandes instalaciones correspondientes a la base de transporte del MINAZ y el correspondiente a la zona residencial precaria del barrio Ramón López Peña. Posee 4 carriles de 3.00 m, la calzada de 29.00 m. con separador central de 2.80 m a 3.00 m. Dotada de parterres y aceras de 1.00 y 2.00 m respectivamente. No poseen ciclo vía. Están diseñadas para velocidades moderadas de 60 Km/h, con doble sentido de circulación de uso por medio de transporte automotor diverso será normal.



Avenida Los Maceos

Conecta una zona de regulación: el residencial intermedio, posee 4 carriles de 3.00 m, la calzada de 29.00 m. con separador central de 5.00 m. Dotada de parterres y aceras de 1.00 y 2.00 m respectivamente. No poseen ciclo vía. Están diseñadas para velocidades moderadas de 60 Km/h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte automotor diverso será normal.



Vías peatonales

Son aquellas vías internas de un solo carril con aceras de 1.00 a ambos lados que existen en las barriadas periféricas permitiendo la conexión de su estructura.

Acción constructiva: Obras o acciones de construcción realizadas sobre las edificaciones.

- **Ampliación:** Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.
- **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- **Construcción:** Nueva edificación.
- **Reconstrucción:** Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- **Remodelación:** Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- **Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- **Demolición:** Eliminación física de la edificación.

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

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

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retranqueo: Se establece respecto a la alineación del vial, las medianeras o los linderos.

Medianerías: Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas estas deberán ser tratadas como fachadas.

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

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