

ANEXO. REGULACIONES URBANÍSTICAS PARA LA CIUDAD

Sección primera. MEDIO AMBIENTE

Responsabilidad ambiental

Artículo 0. Se conserva la vegetación natural y se realizan los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

Artículo 1. Se canalizan las aguas pluviales desde las azoteas, de modo que no viertan directamente hacia la vía pública ni hacia los predios vecinos.

Artículo 2. Las aguas albañales se canalizan de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 3. A las instalaciones que producen residuales como combustible, lubricantes o derivados se les construyen trampas de grasa.

Artículo 4. Las microcochiqueras para la ceba de cerdos se localizan con carácter temporal en: fincas urbanas, terrenos propicios para este uso y aquellos que en su entorno no posean viviendas en un radio de 150 m mínimo.

Artículo 5. Los puntos de venta de gas licuado se ubican a 10 m como mínimo de las instalaciones donde se concentra la población: escuelas, círculos infantiles, paradas de ómnibus, hospitales, policlínicos, supermercados, mercados, etc.

Artículo 6. Las edificaciones se diseñan con forma simple regular, simétrica y bien equilibrada, excepto aquellos edificios industriales que por característica de su tecnología no lo permitan.

Artículo 7. Los terraplenes para ferrocarriles, autopistas y carreteras, construidas sobre terrenos húmedos y saturados se drenan en su base.

Artículo 8. La disposición de los escombros producto de acciones constructivas se establece por la Entidad competente hasta su traslado definitivo hacia el vertedero de Loma Blanca.

Artículo 9. Los vertederos a cielo abierto se localizan a una distancia mínima de 1000 m de la zona urbanizada en el sentido predominante de los vientos.

Equidad social

Artículo 10. Las aceras se proveen de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

Artículo 11. La altura de la acera en relación con la calzada es menor o igual a los 100 mm de lado y los bordillos adecuados son biselados.

Artículo 12. La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6 % y pendientes transversales del 2 %, sin obstruir el drenaje pluvial.

Artículo 13. El borde de la rampa se engrasa con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.

Artículo 14. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm se construye una rampa como alternativa de circulación.

Artículo 15. Los puntos de venta diversa se localizan acordes al desarrollo local y el mejoramiento de la imagen urbana.

Protección de recursos hídricos

Artículo 16. La faja hidroreguladora de los ríos y arroyos cumple una función protectora cuya dimensión está en dependencia de la categoría de uso de los mismos:

- a) Guaso 10 m.
- b) Bano y Jaibo 15 m.

Artículo 17. En la faja hidroreguladora de los ríos y arroyos se ubican instalaciones, facilidades y redes infraestructurales compatibles con la función que allí se realiza, con carácter temporal y materiales ligeros; y se siembran con árboles y arbustivas.

Artículo 18. En las franjas de protección de cauces fluviales se siembran árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento.

Artículo 19. Las intervenciones constructivas aledañas a objetos hídricos facilitan el drenaje libre de las aguas superficiales hacia los mismos.

Artículo 20. La evacuación de residuales a los ríos, arroyos y presas se realiza previo tratamiento.

Artículo 21. El río Guaso, constituye patrimonio de la ciudad de Guantánamo y se preserva como tal con acciones que lo recuperen como objeto hídrico y como parte de la cultura del guantanamero.

Artículo 22. El uso propuesto para el río Guaso, en su tramo urbano, es Parque de ciudad.

Artículo 23. Las instalaciones cuyo uso no está vinculado a los ríos (viviendas, administraciones, etc.) no poseen acceso directo a los mismos.

Artículo 24. Las instalaciones ubicadas en zonas vulnerables a inundación de los ríos o dentro de la faja hidroreguladora se reubican en virtud de lo planteado en el PGOU de la ciudad.

Artículo 25. Se conserva la vegetación natural, a la que se realizan los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

Artículo 26. Las cisternas, pozos o embalses que se proyecten o utilicen para el consumo humano se protegen de la caída de polvo contaminado, sustancias químico tóxicas y medios biológicos.

Artículo 27. En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra, el garantizar un drenaje adecuado que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Protección del aire

Artículo 28. Las instalaciones contaminantes se ubican hacia la zona industrial prevista por el Plan de Ordenamiento urbano; se reubican las existentes según posibilidades financieras y prioridades locales.

Artículo 29. Las chimeneas de establecimientos existentes se elevan por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50 m, en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 30. La ubicación de puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos, fuente generadora de malos olores, cumple las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana.

Protección contra los procesos nocivos

Artículo 31. Dentro de la zona de protección de instalaciones clasificadas como objetivos químicos (por el uso de amoníaco, cloros u otros), no se realizan cambios de uso, reparación, reconstrucción, reposiciones ni remodelación que implique cambio de tipología constructiva.

Artículo 32. Para el caso de instalaciones productivas u otras que requieren del uso de estas sustancias se respetan los siguientes radios de protección:

- a) Para el cloro -----1 km.
- b) Para el amoníaco ----2 km.

Áreas verdes

Artículo 33. Las zonas muy compactas o con presencia de instalaciones contaminantes del aire se proveen de áreas verdes con árboles y arbustivas.

Artículo 34. Se preservan las áreas verdes, limitándose la tala de árboles y el corte indebido de arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 35. En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas, se utiliza la arborización combinada con arbustivas, preferentemente dispuestas en filas o hileras.

Artículo 36. En áreas destinadas al descanso se plantan árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 37. La siembra de árboles con raíces superficiales se hace previo estudio que garantice la preservación de espacios públicos, mobiliario urbano y edificaciones.

Protección y uso del suelo

Artículo 38. Se garantiza la limpieza periódica de los tragantes de las vías, las cunetas, los canales y redes de desagüe pluvial, en aras de evitar inundaciones.

Artículo 39. Se ubican hacia la zona industrial de la ciudad los usos perjudiciales para el hábitat: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industria y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones o dedicados a almacenar grandes cantidades de productos.

Artículo 40. Para los suelos urbanizables se dispone:

- a) Su urbanización, por etapas, previa aprobación de un proyecto que contenga los usos y destinos previstos por el PGOU de la ciudad.
- b) El diseño de las esquinas, tratamientos de fachadas, etc., con vistas a lograr una imagen urbana bien elaborada.
- c) La localización de viviendas, instalaciones de servicios (cafeterías, farmacias, bodegas, etc.), industrias, almacenes, instalaciones turísticas, espacios públicos (parques, parqueos, plazas, etc.), áreas verdes y otras, según lo previsto por el PGOU.

Recursos agropecuarios

Artículo 41. El suelo urbanizado utilizado con fines agrícolas lo es solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la localización de la inversión que proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 42. Dentro del límite urbano se permiten las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 43. En los suelos dedicados a la agricultura urbana (parcelas, huertos, jardines, organopónicos, etc.), el uso de fertilizantes químicos se alterna con materia orgánica y se aplica la rotación de cultivos.

Disposición final de residuales sólidos y cementerios

Artículo 44. El vertimiento de desechos sólidos se realiza en áreas previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 45. Las instalaciones que realizan la incineración de la basura, se ubican a sotavento de la ciudad, teniendo en cuenta el radio mínimo admisible de protección sanitaria y la altura mínima de la chimenea para la expulsión de gases y partículas a la atmósfera.

Artículo 46. Los recipientes para el almacenaje de residuales sólidos se ubican en la vía pública, con excepción de las zonas aledañas a instalaciones infantiles, centros de elaboración de alimentos y de salud.

Artículo 47. El vertedero de relleno sanitario se ubica a 500 m a sotavento de la ciudad y si es a cielo abierto a no menos de 1000 m, en ambos casos debidamente cercado e identificado.

Artículo 48. Las áreas que han sido ocupadas por vertederos requieren de un período de 2 a 3 años para reutilizarse.

Paisaje de verde urbano

Artículo 49. Para las áreas verdes se establece el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento, con un cuidadoso diseño a lo largo de sendas peatonales y de los jardines frontales.

Artículo 50. Las acciones de revitalización urbana refuerzan el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles y alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 51. Los accesos a la ciudad se tratan con elementos de vegetación, vallas informativas, elementos de señalización del tránsito y otros, debidamente autorizados por la entidad competente.

Artículo 52. La introducción de elementos de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo, conllevan un estudio general, de modo que se garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de los espacios públicos en relación con la imagen urbana.

Artículo 53. La incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos se realiza siempre que contribuya al mejoramiento estético y ambiental del entorno con especies que reduzcan la contaminación por gases, polvo y ruido; en áreas próximas al mar se siembran especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

Artículo 54. Se conservan los ponches en aceras, la apertura de nuevos está debidamente fundamentada en estudios de carácter urbano.

Infraestructuras técnicas

Artículo 55. Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogen mediante bajantes conectados a colectores soterrados o por conductos embutidos, semiembutidos o a vista por paredes a los sumideros del interior de los patios o a las cloacas de la calle.

Artículo 56. Las aguas albañales se conducen o canalizan de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 57. Si durante las acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, se producen afectaciones, aquel que los provoca está en la obligación de resarcir los daños.

Artículo 58. Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2 m a cada lado del borde exterior de las mismas, en las que son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

Artículo 59. En obras de restauración y rehabilitación se procede a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica patrimonial, donde no puedan ser preservados y en obras nuevas es preferente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales).

Artículo 60. En las nuevas urbanizaciones, viales de tierra y vías con aceras y parterres, la red de acueducto se coloca a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 61. La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, está supeditada a un estudio previo que garantice el drenaje superficial; de no tener solución el uso que se establece es diferente al hábitat.

Artículo 62. A las redes técnicas componentes de los sistemas de acueducto, alcantarillado, drenaje, redes eléctricas, alumbrado público, comunicaciones y otras, se realiza mantenimiento sistemático sin provocar afectación a la imagen urbana.

Artículo 63. El cierre permanente de las calles se realiza previo estudio, siempre que se garantice continuidad del entramado urbano y previa autorización de la entidad competente.

Artículo 64. La línea eléctrica soterrada tiene las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 65. La faja de protección de las subestaciones eléctricas se establece en dependencia de las fajas de protección que posee cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 66. Los tanques de agua, antenas de televisión y terminales telefónicas se colocan en las azoteas de las edificaciones tomando las medidas de protección e integración necesarias.

Recursos locales, alternativos y reciclaje

Artículo 67. En la construcción se utilizan preferentemente materiales locales para disminuir los costos asociados con el transporte.

Artículo 68. Se establece el reciclaje de materiales, escombros y desechos, para lo que cada zona tributaria se provee un centro de reciclaje de papel, vidrio, metal y plásticos.

Artículo 69. Se requiere para el transporte alternativo el uso de materiales adecuados y de medios que impidan el derrame de residuos en su trayectoria (estiércol, aceites, grasa).

Prevención del delito

Artículo 70. La intervención a espacios públicos (plazas, parques, microparques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) garantiza el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación, evitando las zonas de sombra.

Artículo 71. En las tiendas recaudadoras de divisa, Bancos y otras similares, se anexan a la carpintería hacia el interior de los espacios, cierres correderos de celosías articuladas a fin de proteger los locales.

Artículo 72. Se establece para el diseño morfológico en razón de disminuir la percepción del delito:

- a) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- b) Adecuada iluminación.
- c) Visibilidad directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones sustentables

Artículo 73. Se preservan aquellos elementos que ayudan a disminuir la radiación solar: galerías, pérgolas, persianerías, entre otros, y se establece su uso en las nuevas construcciones.

Artículo 74. Es preferente el uso de elementos arquitectónicos: voladizos, aleros, persianas, pérgolas, galerías, quiebrasoles verticales u horizontales y portales, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 75. Para lograr ventilación natural en zonas de altas temperaturas se dispone la localización de ventanas, puertas y cajas de persianas enrollables del lado de barlovento (de donde viene el viento) y con dimensiones altas y estrechas.

Artículo 76. En las zonas vulnerables a descargas eléctricas, todo edificio incluye como mínimo, dos bajadas a tierra, de ser posible en puntos opuestos, considerando que a ellas se conectan las canales colectoras del agua de la cubierta y los tubos de aguas pluviales se conectan a tierra.

Artículo 77. Las edificaciones nuevas se proveen en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 78. Se construyen uno o dos vanos de fenestración en cada habitación, que permita la entrada de la luz natural, con una superficie mínima del 30 % del área permeable a la luz natural en relación con el área de piso en vivienda y el 40 % para los edificios públicos, para evitar los sistemas de iluminación artificial en horario diurno.

Artículo 79. Los inmuebles que por razones de medianería no puedan lograr ventilación e iluminación natural por sus laterales, lo garantizan con diseños en altura (verticales), cajas de aires interiores y aprovechando las paredes de fachada y fondo.

Artículo 80. Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se utiliza:

- a) Claraboyas, cierres con cristales nevados o bloques de vidrio, u otros elementos que favorezcan el resultado final.
- b) Ventanas altas sobre el suelo para iluminar mejor los locales profundos y bajas para locales pequeños, cuyo ángulo de inclinación con respecto a la superficie de trabajo es mayor de 20°.

Artículo 81. Son preferentes métodos alternativos de generación y distribución de energía (biogás, molinos de viento, paneles solares, bancos de capacitores instalados en entidades consumidoras mayores de 50 kW, entre otras), que minimizan la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas.

Diseño de microclimas

Artículo 82. Son preferentes los diseños que poseen patios y traspatios, elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Artículo 83. Los espacios de uso público se orientan preferiblemente al Este.

Artículo 84. Los espacios con instalaciones hidrosanitarias o que brinden servicios generadores de contaminantes se orientan preferiblemente hacia el Oeste o Sur.

Terrazas, azoteas jardín y agricultura urbana

Artículo 85. Para las zonas más compactas y densamente pobladas se establece como preferente el uso de especies ornamentales (arbustivas, parras y trepadoras) en terrazas y cubiertas planas, si los expertos certifican que la estructura del edificio soporta las cargas derivadas de esta actividad.

Artículo 86. Las macetas u objetos sobre azoteas se ubican a más de 1 m del borde de las mismas.

Artículo 87. El uso de suelos para la agricultura urbana tiene carácter temporal y se ocupa para cultivos de ciclos cortos o cría de animales (si la zona lo permite), retirándose la actividad según sea dispuesto por la Entidad competente.

Artículo 88. Los materiales a utilizar en las bienhechurías se adecuan a las características de la zona donde se emplace.

Sección segunda. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Artículo 89. Las regulaciones para la protección y preservación patrimonial se supeditan a la Ley No.2 de “Monumentos Nacionales y Locales”, por lo que se establece lo siguiente:

- a) Dentro de los límites definidos para la zona considerada Centro Histórico, toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que contribuyan a su depauperación.
- b) Toda edificación clasificada con grado de protección I desarrolla funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, facilitando el acceso y disfrute por parte de la población.

- c) Se establece la conservación integral de las edificaciones clasificadas con grado de protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, en dependencia de su estado constructivo.
- d) Las funciones administrativas y otras que ocupen edificaciones con grados de protección I y II, cuando así se requiera, permiten el acceso público a sus locales principales.
- e) Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación más importante de la zona tratada, por lo que pueden, según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

Artículo 90. Para los inmuebles que aparecen en la lista de edificaciones de valor, se establecen las disposiciones de protección patrimonial del artículo anterior.

Artículo 91. Los frentes de calles de alto valor se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano-ambiental.

Artículo 92. Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano son objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación.

Artículo 93. Se consideran en esta categoría los edificios de esquina que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

Artículo 94. Según lo estipulado en el Decreto 55. **“Reglamento de aplicación de la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales”**, se definen los grados de protección y las acciones de intervención para cada uno de los inmuebles con valor:

- a) Grado de protección I: Se conservan con acciones de restauración, mantenimiento y consolidación.
- b) Grado de protección II: Su conservación está subordinada a revertir alteraciones parciales y modificaciones que han sufrido las edificaciones a través de acciones de restauración, rehabilitación y remodelación.
- c) Grado de protección III: Se garantiza su integración al entorno a través de rehabilitaciones, remodelaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales.
- d) Grado de protección IV: No es recomendable su conservación; se adaptan, remodelan, demuelen y reponen, de modo que no afecten el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grado de protección ambientalmente vinculados a ellos.

Artículo 95. Los inmuebles con grado de protección I se protegen y conservan de manera integral, con respeto de sus características tipológicas y estratificación histórica; la restauración es la acción preferente y permisible la rehabilitación, necesitando estas obras el visto bueno de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 96. Las edificaciones Grado de Protección II se modifican o adaptan de manera controlada, conservando sus valores de composición o volumetría; a través de intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, así como mantenimiento y conservación, necesitando estas obras el visto bueno de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 97. Cuando un edificio exprese varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tiene carácter excepcional; queda condicionada al hecho de que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble o que dicha acción implique la recuperación de elementos de alto valor histórico y/o artístico.

Artículo 98. Si durante la realización de cualquier acción constructiva se encuentran evidencias arqueológicas, el inversionista y constructor están obligados a detener de inmediato los trabajos y notificarlo en un plazo máximo de 24 horas a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio, preservando el lugar hasta tanto se presenten en el mismo los especialistas correspondientes para su evaluación.

Artículo 99. Los elementos decorativos mantienen su localización original y se restauran si lo requiere el estado en que se encuentran.

Artículo 100. Se realizan sustituciones parciales de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y otros elementos de protección, solo cuando por deterioro la pieza no admita reparación; en estos casos se procura que las nuevas sean piezas similares a las originales en cuanto a diseño y materiales de fabricación.

Artículo 101. Las acciones constructivas en los edificios Grado de Protección III se evalúan casuísticamente, según lo definido en los planes de ordenamiento urbanístico aprobados.

Artículo 102. En edificios con Grado de Protección I no proceden las acciones de demolición, excepcionalmente acciones de liberación de agregados y consolidación estructural; en el caso de los edificios con Grado de protección II se admiten las demoliciones parciales restringidas.

Artículo 103. La demolición total procede, previa aprobación, en:

- a) Edificios con Grado de Protección III amenazados de derrumbe, cuya reparación sea imposible y su costo sea excesivo en relación con su valor cultural y urbano.
- b) Edificios con Grado de Protección IV, en estado malo o que su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquiera de los cuatro grados de protección.

Artículo 104. Los inmuebles con Grado de Protección III se dividen cuando:

- a) Cada parte resultante tenga 4 m como mínimo de fachada.

- b) No se afecten los elementos compositivos de fachada.
- c) Las características planimétricas así lo permitan; no se admite en edificaciones con plantas en forma de L.
- d) Las ventanas de la fachada principal permiten su conversión en accesos.
- e) Sea posible crear un espacio común en el interior como elemento de tránsito hacia los accesos independientes, porque se requiera conservar íntegramente la fachada original.
- f) El inmueble tenga una ocupación en esquina y admita, partiendo de la planimetría, la incorporación de un acceso por la otra calle.

Artículo 105. La asimilación de nuevos usos tiene en cuenta, además de lo estipulado en el artículo anterior, la capacidad de los inmuebles con Grado de Protección I y II para lograr adecuada accesibilidad a sus locales principales y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas.

Artículo 106. Se refuerzan estructuralmente estas edificaciones siempre que se respete el diseño y materiales originales.

Artículo 107. La incorporación de elementos estructurales y muros divisorios se realiza respetando las dimensiones, proporciones y materiales de las partes sustituidas sin afectar las que se conservan.

Artículo 108. La sustitución o reparación de cubiertas y entresijos respeta el diseño original en cuanto a volumetría, cantidad de aguas, drenaje y puntales.

Artículo 109. La sustitución de pisos se realiza con materiales antiguos recuperados que correspondan al uso y calidad de la edificación.

Artículo 110. La reparación de escaleras principales respeta el diseño y los materiales originales de este elemento.

Artículo 111. La reparación o sustitución en galerías, terrazas, portales y balcones mantiene las características originales, tanto en el diseño como en los materiales.

Artículo 112. La reparación o sustitución de la carpintería respeta el diseño original en cuanto a forma, proporciones y materiales; la sustitución se realiza cuando la original no admita reparaciones.

Artículo 113. Se mantiene la herrería u otro elemento utilizado como protección de vanos, balcones y portales, así como los pretilos y balaustradas de hormigón u otro material.

Artículo 114. Para las intervenciones en inmuebles de valor se aplica el principio de sostenibilidad económica; en aquellos con alto deterioro, las partes y elementos reciclados que se conserven íntegramente, se relocalizan y/o reutilizan, preferentemente en los espacios principales del propio inmueble, de lo contrario se almacenan en instalaciones con óptimas condiciones, creadas para tal efecto y custodiadas por Entidad competente.

Artículo 115. En toda acción constructiva se emplean materiales de alta calidad y durabilidad iguales o similares a los originales.

Artículo 116. En edificios públicos se usan materiales contemporáneos (especialmente sobre pavimentos) que coadyuven a lograr mayor y mejor accesibilidad; en estos casos, la solución que se adopte respeta el valor patrimonial del inmueble y permite eventualmente su retiro sin menoscabo de dicho valor.

Artículo 117. Los elementos decorativos mantienen su localización original y se restauran si lo requiere el estado en que se encuentran.

Artículo 118. Se realizan sustituciones parciales de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y otros elementos de protección, solo cuando por deterioro la pieza no admita reparación; en estos casos se procura que las nuevas sean piezas similares a las originales en cuanto a diseño y a materiales de fabricación.

Artículo 119. Se preserva la expresión original de las fachadas según lo siguiente:

- a) Se mantienen las dimensiones y proporciones originales de muros, vanos, balcones, logias, aleros, pretilas, cornisas, guardapolvos y otros componentes de la fachada, incluyendo la de lucetas y vitrales.
- b) En caso de deterioro, se sustituyen según el diseño original y a partir de materiales iguales, o que permitan expresar similitud con los originales.
- c) Se conservan o recuperan los vanos originales y no se abren nuevos vanos.

Artículo 120. Para la elección de la tonalidad de la pintura a aplicar se realizan calas en los muros y un estudio de color que permita tomar la decisión más adecuada, a partir del principio de estratificación histórica.

Artículo 121. El tipo de pintura responde al período constructivo y a los materiales componentes de los muros del inmueble, para ello se dispone además:

- a) El uso de pinturas “a la cal” y en paramentos de bloque, ladrillo u hormigón acabados con pinturas vinílicas.
- b) En paramentos con vestigios de anuncios o nombres antiguos de establecimientos, se requiere de análisis históricos para determinar el valor de estos; si se dictamina correspondencia con un hecho significativo ocurrido en el inmueble, o haber albergado una función relevante, el tratamiento de los vestigios es de conservación, al menos, de ciertas partes.
- c) La herrería se pinta con color negro, blanco o verde oscuro, siempre con esmaltes sintéticos.
- d) La carpintería se trata con pintura de aceite.

Artículo 122. Se conservan enchapes originales o aquellos que, sin serlo, se consideren de alto valor.

Artículo 123. Se conservan repellos, revoques y estucos originales; se garantiza la preservación y el mantenimiento de estos mediante las técnicas correspondientes.

Artículo 124. La sustitución total o parcial de los entrepisos originales en mal estado se realiza con estricto respecto del diseño y los puntales; se emplean para ello materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 125. La construcción de escaleras y rampas, salvo las originales, se realiza solo en espacios secundarios cuando con ello se facilite el funcionamiento y no se perjudique la preservación patrimonial del inmueble.

Artículo 126. Las escaleras originales deterioradas se restauran con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales; en caso de pérdida total, se estudia detalladamente la documentación disponible y las huellas existentes, tras lo cual se reconstruye en su sitio y según el diseño original.

Artículo 127. La apertura o modificación de patios, traspatios y patinejos y/o la ocupación de estos con construcciones añadidas se realiza con la autorización de la Entidad competente.

Artículo 128. La apertura, cierre y/o la modificación de vanos se realiza de manera controlada en los espacios secundarios del inmueble.

Artículo 129. Para la adecuación a funciones contemporáneas, se cierran o abren vanos en muros interiores de espacios secundarios del inmueble, siempre que no comuniquen con zaguanes, patios y galerías; los cierres ocupan con carpintería o tabiques de menor espesor el espacio original, de modo que permita conservar la huella del vano.

Artículo 130. Se altera o cambia la carpintería y/o herrería original, cuando las piezas no admitan reparación; en los casos en que se requiera sustitución, se hace según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 131. Si existiese evidencia de pintura mural, previo a cualquier acción constructiva se inspecciona por especialistas que determinen el valor de éstas y en dependencia de dicho análisis se procede a:

- a) La consolidación del muro y la protección íntegra de la pintura mural, cuando esta se considere de alto valor.
- b) La extracción de muestra de interés y la posterior reparación del muro, cuando la pintura se considere de menor valor.
- c) La reparación del muro, si la pintura no es de interés especial.

Artículo 132. La reparación de muros y columnas se realiza con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble; la sustitución parcial o total de elementos estructurales se hace con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales y mediante la aplicación de técnicas tradicionales.

Artículo 133. De ocurrir fatiga en las estructuras, se utilizan materiales y técnicas contemporáneas, siempre que hacerlo reporte beneficios al inmueble.

Artículo 134. En espacios secundarios y para la subdivisión de locales, se usan tabiques o muros realizados con técnicas y materiales contemporáneos, ligeros y reversibles.

Artículo 135. Los pisos y pavimentos originales se conservan en su totalidad; en caso de deterioro o pérdida, se reponen según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 136. Los techos y falsos techos valiosos se conservan según diseño original y se restauran cuando el área deteriorada sea inferior al 50 % del área total; en este caso se rescata el diseño original, reproduciéndolo con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 137. En caso de techos valiosos de armadura de madera, la restauración se hace según diseños originales y mediante el uso de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 138. Se construyen falsos techos solo en locales secundarios.

Artículo 139. Se utilizan nuevos materiales en la protección de cubiertas, siempre que se respeten las tonalidades cromáticas tradicionales.

Artículo 140. La sustitución de cubiertas se realiza en casos excepcionales, cuando el deterioro afecte más del 50 % del área total.

Artículo 141. En caso de que se pretenda readaptar el inmueble a un nuevo uso, se incluyen facilidades funcionales contemporáneas como: sistemas de aire acondicionado, calentadores solares, antenas de radio y televisión, pizarras telefónicas y otras redes técnicas, siempre que no afecten los valores culturales ni tipológicos del inmueble.

Artículo 142. Cuando la nueva función requiera la colocación de elementos tecnológicos como: antenas, calentadores, calderas, acondicionadores de aire, motores u otros, estos se incorporan mediante un diseño integral, a fin de enmascarar y proteger dichas instalaciones auxiliares.

Artículo 143. Se preservan y restauran elementos originales y valiosos del inmueble, como: campanas y mesetas de cocina, muebles sanitarios, brocales de pozos, aljibes, etc., en espacios secundarios, cuando una nueva función lo exija.

Artículo 144. Se incorporan instalaciones contemporáneas como las referidas en el artículo anterior en cocinas, baños y otros.

Sección tercera. USO DEL SUELO

Artículo 145. El uso de suelo dentro de la ciudad se dispone mixto, integrado y diverso, localizado y dispuesto de manera tal que se favorezca la compactación de su estructura y morfología.

Artículo 146. Los usos de suelo que conforman la ciudad de Guantánamo son: residencial, alojamiento, administración, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega), almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar-orden interior, agropecuario, parqueos; para los que se establece su régimen de uso en las regulaciones específicas de cada zona de regulación.

Artículo 147. La calificación del suelo preferente por zonas o barrios se establece en las regulaciones urbanísticas específicas.

Artículo 148. Las propuestas de cambios de usos se establecen sobre la base de que la distribución espacial del inmueble permita ser adaptable para el nuevo uso.

Artículo 149. Las propuestas de cambios de usos para ser aprobadas, son compatibles con la función de la zona o sector donde estén ubicadas.

Artículo 150. Se reservan las áreas previstas para la construcción de servicios en general, así como para el desplazamiento de redes infraestructurales, teniendo en cuenta que no están definidos los plazos en que se efectúan las afectaciones.

Artículo 151. El Centro Histórico Urbano, los repartos de edificios en altura Caribe, Rubén López y Villa Toa, así como los repartos Mártires de Granada, Pastorita y Comunidad Río Guaso, se clasifican como suelo edificable, donde se pueden realizar acciones constructivas en dependencia de las regulaciones urbanísticas específicas establecidas para ellos.

Artículo 152. Las zonas Nuevo Amanecer y detrás de la fábrica de cervezas, y las márgenes de los ríos Guaso, Bano y Jaibo, clasifican como suelo no edificable; en ellas no se construyen nuevas edificaciones y las existentes se van adaptando a los requerimientos y regulaciones urbanísticas específicas emitidas para la zona.

Artículo 153. Las zonas Micro I, Casa de Piedra, Raposo II y las zonas intermedia y periférica de la ciudad clasifican como suelo de urbanización progresiva, sobre el que se puede construir en la medida que se van incorporando las infraestructuras técnicas, en especial acueducto y alcantarillado, así como los servicios básicos.

Artículo 154. Se clasifica como suelo urbanizable de reserva las zonas:

- a) Sureste I, condicionado a la realización de movimiento de tierra para conformar terrazas que posibiliten un aprovechamiento óptimo del suelo.
- b) Área de estudio Battle, previa actuación convenida por ser su tenente actual las FAR.
- c) Antena, previa actuación convenida por ser un terreno particular.
- d) Antiguo CEPRU, condicionado a su recuperación higiénico-sanitaria a largo plazo.

Artículo 155. En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos e incrementar aquellos preferentes y obligatorios, se establece para la primera planta los de carácter administrativo, comercial y gastronómico.

Artículo 156. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble.

Artículo 157. Los elementos o construcciones emplazadas en suelos con un uso provisional o temporal (puntos de venta, parques, equipos recreativos,

etc.), se establecen de acuerdo a las condiciones específicas de cada zona y sin provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal.

Sección cuarta. ESTRUCTURA URBANA

Manzanas

Artículo 158. Se mantiene el trazado de la retícula vial y las dimensiones actuales de las manzanas, para zonas de erradicación y remodelación es preferente el sistema de urbanización a base de manzanas abiertas.

Artículo 159. La estructura urbana preferente es en base a cuadrícula de manzana de dimensiones entre 0.85 y 1 ha.

Artículo 160. Donde no existe acera se preserva una faja de terreno para su construcción, sus dimensiones se adecuan a las características de la zona.

Artículo 161. Se conserva el sistema de espacios públicos (en especial plazas) y áreas verdes de la ciudad.

Artículo 162. El diseño de las edificaciones en las vías de acceso a la ciudad jerarquizan y cualifican el entorno a partir de sus soluciones arquitectónicas.

Artículo 163. El coeficiente de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS) de la manzana se precisa por cada una de las zonas de regulación.

Artículo 164. El CUS es de hasta 3 para las manzanas existentes.

Artículo 165. La utilización de los interiores de manzanas requiere una servidumbre de paso de 2 m de ancho mínimo.

Artículo 166. Las manzanas cerradas o compactas se localizan en la ciudad tradicional, especialmente los centros históricos.

Artículo 167. Para las zonas de nuevo desarrollo se establece como preferente las manzanas semicerradas o semicompactas y abiertas, respetando el área descubierta conformada por jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Parcelas

Artículo 168. El COS y CUS se establece para cada una de las zonas de regulación en dependencia de las tipologías urbanísticas predominando, oscilando la ocupación del suelo entre 0.4 y 0.85.

Artículo 169. Las construcciones auxiliares se resuelven dentro del área libre de las parcelas sin comprometer nivelaciones, líneas de construcción y/o líneas de fachadas.

Artículo 170. En parcelas cuyo fondo coincida con los laterales de otras la solución de residuales es por fosa Moura en caso de no existir alcantarillado.

Artículo 171. Las dimensiones de las parcelas se ajustan a las características de la zona donde se ubiquen, estableciéndose un mínimo de 8 m de ancho por 10 m de largo.

Artículo 172. En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantienen la altura y materiales del frente y ambas fachadas se tratan como principales.

Artículo 173. Los elementos componentes de la vivienda: contadores, tuberías hidrosanitarias, verjas, elementos decorativos, escalones, escaleras, acondicionadores de aire y otros, en su localización garantizan la libre circulación peatonal.

Artículo 174. La forma de asociación de las edificaciones en las parcelas (medianería, paralelas, en tiras, aisladas, etc.) se adecua a las características de cada zona.

Artículo 175. La superficie descubierta de la parcela está compuesta por los jardines, patios, patinejos, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 176. Para los patios y patinejos se establece:

- a) Cumplen una función climática, para la ventilación e iluminación natural.
- b) Se cierran solo en inmuebles destinados a usos públicos, que requieran climatización mecánica, siempre que se utilicen estructuras ligeras y traslúcidas que favorezcan la entrada de aire y la percepción del espacio original.
- c) Se recuperan aquellos patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, facilitando la ventilación e iluminación necesarias.
- d) Se abren patinejos en los edificios con grado de protección III y IV, siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.
- e) Son accesibles para la garantía de la limpieza.
- f) Se ubican en ellos lavaderos, vertederos, equipos de aire acondicionado o tanque de agua siempre que ocupe un área inferior al 40 % del total y no afecten a colindantes.
- g) Se ubican por ellos bajantes, empotrados o adosados, para la evacuación de las aguas pluviales, las que llegan al drenaje de la calle a un nivel inferior al contén de la acera.

Artículo 177. Los espacios tributarios y existentes entre edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, se destinan a patios u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

Profundidad edificable y planos de nivelación

Artículo 178. La profundidad edificable está dada por la diferencia de nivel en una misma manzana o parcela y se define en dependencia de la predominante en cada zona o sector de regulación.

Artículo 179. Se conserva el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de entresijos, cubiertas, aleros, marquesinas, guardapolvos,

columnas adosadas o individuales, sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones morfológicas y de habitabilidad.

Artículo 180. El nivel de piso terminado (NPT) de las nuevas construcciones está, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 181. La nivelación de la edificación se toma a 0.10 m como mínimo a partir de la rasante de la vía; en caso que se encuentre pendiente se utiliza el punto más alto de la vía en relación con la parcela.

Alineación de las edificaciones

Artículo 182. Para nuevas urbanizaciones la alineación o línea de construcción se define a 3 m a partir del límite de propiedad de la parcela.

Artículo 183. En las zonas consolidadas de la ciudad se conserva la alineación dominante de la calle y sus cuadras adyacentes, tanto en primera como segunda línea de fachada.

Artículo 184. Se deprimen las fachadas en viviendas medianeras para portales siempre y cuando se mantenga la línea de fachada, a través de verjas u otras soluciones.

Artículo 185. Las edificaciones de nueva construcción, utilizan en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada zona, referido a portales, proporción de vanos, herrería, columnas y balcones.

Franja de jardín

Artículo 186. Se establece la condicional de jardín frontal cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose, en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a alineación, retranqueo y tipología urbanística.

Artículo 187. Además de lo dispuesto en el Artículo anterior sobre la permanencia del uso del jardín frontal, esta franja se atiene a las siguientes determinaciones:

- a) La pavimentación alcanza un máximo del 40 % de los mismos.
- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzan como máximo 1/3 de su superficie total.

Artículo 188. Son elementos permisibles en áreas de jardín:

- a) Los elementos propios de su función: jardineras, esculturas, luminarias, fuentes, bancos, pérgolas, columpios, escalinatas de acceso.
- b) Cisternas y fosas, condicionadas a su enmascaramiento, cuyo brocal no sobresalga más de 0.15 m; la distancia entre ellas es de 10 m mínimo.
- c) Escaleras transparentes de tipo ornamental.
- d) Carporch, espacio techado con estructura ligera, desprovisto de elementos de cierre, siempre que se integre al diseño y ambiente del jardín y se mantenga su función.

Artículo 189. Los árboles o arbustos en los parterres se siembran a partir de 10 m de las esquinas.

Artículo 190. Para zonas de nuevo desarrollo se establece una franja de jardín frontal entre 1.50 y 3 m, medido desde el borde de la acera hasta la línea de fabricación y de forma uniforme en la manzana.

Artículo 191. Las áreas verdes, así como los espacios públicos y semipúblicos vinculados al descanso pasivo se dotan de especies arbóreas con copas perennifolias y anchas, raíces profundas y cobertura de florecencia significativa.

Artículo 192. La ubicación de kioscos, mostradores, vallas, tótem u otros elementos en espacios públicos o semipúblicos tiene carácter transitorio y se realiza fundamentalmente en las áreas concebidas para el desarrollo de carnavales, ferias u otras actividades.

Franja de portal y retranqueos

Artículo 193. Se establece la condicional de portal para las nuevas intervenciones en zonas donde este predomine, ya sean públicos o privados, conservando la tipología y dimensiones predominantes.

Artículo 194. Se conservan los portales de uso público para esta función, libres de escalera, muretes, barandas frontales o transversales y cualquier otro elemento temporal o permanente que interrumpa la libre circulación de los peatones.

Artículo 195. Los portales con un frente menor que el doble de su lado o menor de 4 m se mantienen en sus características actuales.

Artículo 196. Para los cierres de portales con dimensiones mayores a las referidas en el Artículo anterior se utilizan barandas o rejas con un diseño adecuado y que se integren al diseño de la propia edificación y al entorno en que se ubican.

Artículo 197. El cierre de franjas continuas de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, posee carácter excepcional.

Artículo 198. Los portales definen la primera y segunda línea de fachada de las edificaciones.

Artículo 199. El cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original se establece para aquellos localizados en calles de segundo o tercer orden, o sea, en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 200. El cierre de los vanos de portal se hace de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego de 0.90 m de altura máxima; en

caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya exista, se mantiene siempre que cumpla lo dispuesto.

Artículo 201. Las edificaciones con valor patrimonial conservan sus portales y vanos en su concepción original.

Artículo 202. Para el cierre de portales se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate y permitan ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar; pueden ser rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

Artículo 203. Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no requiera ser construido, se retira la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

Artículo 204. La línea de fachada o construcción se retira al menos una crujía sobre la alineación oficial establecida solo en niveles superiores, siendo el retranqueo mayor de 1 m con el objetivo de crear terrazas; en la zona de Centro Histórico poseen carácter excepcional.

Pasillos laterales y de fondo

Artículo 205. El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbre, se mide desde el borde más saliente del paramento correspondiente a la edificación hasta el límite de propiedad; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se calcula hasta el eje de dicho muro.

Artículo 206. En edificaciones de dos y hasta cinco plantas, los pasillos laterales y de fondo, con un uso sanitario o de tránsito, poseen dimensiones mínimas de 1 m y 1.60 m respectivamente.

Artículo 207. Para los pasillos laterales se establece:

- a) Su configuración a partir de la primera o segunda línea de fachada, según sea el caso.
- b) En nuevas construcciones poseen como ancho mínimo 0.75 m y se ajustan al ancho promedio de la zona si fuese mayor.
- c) Aseguran la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 208. Para zonas de nuevo desarrollo se establecen pasillos laterales de 1.50 m de ancho para colocación de escalera en caso de posible ampliación en altos.

Artículo 209. La ubicación en los pasillos laterales y de fondo de elementos como lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset, escaleras, toldos, u otras construcciones, no disminuye las dimensiones mínimas establecidas en artículos anteriores.

Artículo 210. La ampliación de edificaciones sobre el área descubierta, deja pasillo de fondo con ancho mínimo de 0.75 m si su función es sanitaria y 1 m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 211. El agua pluvial procedente de cubiertas se canaliza a través de conductos soterrados y mediante bajantes, que descarguen a la cuneta o red

de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 212. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias en pasillos y patios se ubican soterradamente, desde la acometida y hasta la disposición final.

Artículo 213. Se establece el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cubra todo el vano, el diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación y la función del local en cuestión.

Artículo 214. El cierre de balcones y patios está condicionado a la realización de un estudio integral de la edificación que así lo avale.

Artículo 215. Las transformaciones y adiciones de forma individual, en edificios multifamiliares, está condicionado a la realización de un estudio integral de la edificación que así lo avale, previa aprobación de la Entidad competente.

Infraestructuras técnicas

Artículo 216. La conexión a redes técnicas (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), se realiza previa autorización de la Entidad competente.

Artículo 217. Las redes técnicas en áreas de desarrollo van preferentemente soterradas si las condiciones del lugar así lo permiten.

Artículo 218. La inserción de edificaciones en área libre o dentro de la trama existente, se realiza previa construcción de las redes hidrosanitarias y el resto de las redes técnicas concebidas por el Plan Parcial de Ordenamiento Urbanístico o Proyecto de Urbanización aprobado.

Artículo 219. En la construcción de infraestructuras es preferente el uso de tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales innovadoras y sustentables en cuanto a servicios públicos; la recolección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reduce la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su manutención.

Abasto de agua y saneamiento

Artículo 220. Las letrinas se construyen de materiales duraderos como bloques, ladrillos o elementos prefabricados, que ofrezcan las condiciones higiénico-sanitarias requeridas.

Artículo 221. La ubicación de cisternas, tanques sépticos y registros de todo tipo no obstruyen el paso peatonal; con carácter excepcional el brocal de los mismos sobresale por encima del nivel de terreno hasta 0.15 m.

Artículo 222. La red de acueducto se separa del colector de alcantarillado 2 m como mínimo en sentido planímetro y 0.40 m sobre el colector, ambos por el trazado proyectado.

Artículo 223. La construcción de letrinas se realiza de forma temporal y se erradica una vez se dé la solución definitiva a la evacuación y tratamiento final de los residuales.

Artículo 224. La separación entre un tanque séptico y el área edificada es 20 m mínimo.

Artículo 225. La laguna de estabilización, para su emplazamiento, posee una faja de protección de 200 m, forestada y cercada preferentemente con setos vivos a una altura mínima de 1.20 m.

Artículo 226. Las conductoras de agua, maestras y colectores principales de alcantarillado tienen una faja de protección de 10 m a ambos lados de la tubería.

Artículo 227. La solución de tratamiento de residuales para las nuevas construcciones se realiza con soluciones colectivas, salvo casos excepcionales.

Artículo 228. Los proyectos de inversiones prevén soluciones para la captación de aguas pluviales para usos diversos, con excepción del consumo humano.

Artículo 229. El vertimiento de aguas grises y negras se realiza por tuberías colectoras, las que conducen el líquido hasta la alcantarilla o fosa, según el caso.

Artículo 230. Las tuberías y/o accesorios de acueducto y alcantarillado se colocan soterrados, por debajo del nivel de las aceras y faja de rodamiento de las calles; en el caso de atravesar puentes se realiza a través de elementos adosados en sus laterales y de ocasionar daños a vías y sus componentes se resarcen por la entidad que realiza la acción.

Artículo 231. El drenaje pluvial se coloca canalizado a través de bajantes pluviales empotrados y soterrados, debidamente conectados a la red pluvial.

Electricidad y comunicaciones

Artículo 232. El suministro de energía eléctrica a cualquier instalación se realiza mediante la acometida, aérea o soterrada según norma técnica, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente.

Artículo 233. La separación mínima entre las líneas eléctricas y las edificaciones es de:

- a) 0.90 m para líneas eléctricas de 0.3 a 8.7 kV.
- b) 2.44 m para líneas eléctricas de 8.7 a 15 kV.
- c) 3 m para líneas eléctricas de 15 a 50 kV.

Artículo 234. La faja de propiedad del tendido eléctrico cumple una función protectora, en la que es admisible la siembra de cobertura, jardinería y pasto; sus dimensiones a ambos lados del eje es:

- a) 3,5 m para líneas eléctricas de 4.16, 33 y 13.2 kV.
- b) 15 m para líneas eléctricas de 110 kV.
- c) 20 m para líneas eléctricas de 220 kV.

Artículo 235. Para las subestaciones eléctricas se establece una franja de protección, libre de instalaciones no afines, de 25 m a partir de la línea de propiedad.

Artículo 236. La distancia entre los conductores eléctricos soterrados y el arbolado se establece igual a la mitad de la altura máxima de los árboles.

Artículo 237. La construcción alrededor de los bancos y cámaras de transformadores no obstruye la ventilación y acceso a los mismos.

Artículo 238. Las luminarias del sistema de alumbrado público se colocan en:

- a) Postes (siempre que no obstruya la circulación peatonal y vehicular), fundamentalmente en arterias principales y colectoras.
- b) Adosadas a la pared a mediación de cuadra, a una altura mínima de 3 m y sobresalen hasta 0.60 m de la fachada.
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales, estas pueden salir en ángulo desde la línea de fachada, hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5 m.
- d) Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

Artículo 239. Para las líneas de comunicación se establece:

- a) Para el cable coaxial y otras líneas soterradas la faja de protección es de 2 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.
- b) La separación mínima entre vías férreas de varios carriles (borde exterior) y el poste de comunicación es de 7.50 m.
- c) La separación horizontal entre el borde interno del contén de la acera y el lado más próximo del poste es de 0.25 m.
- d) En nuevas urbanizaciones la separación mínima horizontal entre la línea de propiedad y el poste es de 0.50 m.
- e) El conductor (cable eléctrico) más cercano a una construcción o al límite de construcción está preferentemente a 1 m.

Artículo 240. La distancia vertical mínima entre las líneas aéreas de telecomunicación y cualquier construcción es de 2.50 m.

Artículo 241. Las líneas de telecomunicación soterradas se ubican a una profundidad mínima de 0.90 m bajo el nivel de la acera.

Artículo 242. Las cajas terminales de la telefonía se colocan correctamente tapadas y los bajantes debidamente organizados y con una sujeción adecuada.

Artículo 243. Los conductores eléctricos y de comunicaciones soterrados, al salir de la tierra, se protegen de la intemperie.

Infraestructura vial

Artículo 244. Las acciones ejecutadas sobre vías urbanas, no modifican el carácter público de éstas.

Artículo 245. Cualquier modificación en la morfología de las aceras y contenes está respaldada por proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

Artículo 246. Cuando se rompa el pavimento del espacio público o de interiores, para reparaciones o nuevas inversiones, se organizan los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse las condiciones iniciales del pavimento; no se inician acciones constructivas hasta tanto no se disponga de lo necesario para la realización de los trabajos siendo este proceso responsabilidad de la entidad que ejecuta.

Artículo 247. La red de calles que conforma el entramado urbano se caracteriza por ser una retícula orientada de Norte a Sur y de Este a Oeste, con parterres en sectores de las calles orientadas norte-sur, limitado por las calles 3 Norte y 6 Sur, y las calles Regino E. Boti (Cuartel) y José Martí.

Artículo 248. Se conservan los separadores centrales de las calles Ahogados entre 9 y 17 Norte, avenidas Camilo Cienfuegos, Formadora de Maestros, Che Guevara y de los Estudiantes (Paseo) y los árboles sembrados de forma aislada en la aceras.

Artículo 249. La construcción de edificios de viviendas multifamiliares en los ejes principales se condiciona a la realización de un proyecto urbano.

Artículo 250. El cierre de una calle por motivo de interés especial solo se realiza con carácter temporal.

Artículo 251. El trazado vial que se proponga continúa el trazado original de la retícula existente en la ciudad.

Artículo 252. El drenaje superficial de las vías se restringe de la construcción de rampas, canalizaciones o depósitos de materiales.

Artículo 253. En los puentes, las aceras tienen 1.10 m de ancho como mínimo y barandas con una altura de 1 m sobre el NPT.

Artículo 254. Se revisten con vegetación de especies idóneas, muros de contención o enchapes, los tramos de vías donde existan taludes con pendientes mayores al 5 % para evitar la erosión de los mismos.

Artículo 255. Los trabajos de conexión a las redes hidrosanitarias restituyen las afectaciones a las vías con materiales y resistencias similares.

Artículo 256. Se pavimentan y reparan las calles siempre que se levante la capa de asfalto existente.

Artículo 257. Se restituye el pavimento afectado de la vía pública, como consecuencia de acciones constructivas.

Artículo 258. La apertura, ampliación o reconstrucción de una vía está condicionada a lo establecido por el PGOU de la ciudad.

Artículo 259. Las paradas de ómnibus, techadas y con bancos, se ubican a una distancia no menor de 10 m de la esquina.

Artículo 260. Se construye apartadero en forma de bolsillo en las paradas de ómnibus, con ancho de 3 m y largo de 8 m como mínimo.

Artículo 261. En las áreas de nuevo desarrollo, las calles cerradas con longitud mayor de 100 m se construyen con retorno en sus extremos.

Artículo 262. Las tapas de los registros y tragantes ubicados en las vías mantienen el mismo nivel de la rasante de la misma.

Artículo 263. El que se modifique la rasante de las vías, asegura que no se afecte el drenaje superficial así como el empalme con los contenes y badenes.

Artículo 264. Los proyectos de completamiento en vías no asfaltadas, garantizan que la rasante y el nivel de las aceras a construir esté por encima del nivel promedio de los pisos terminados de las viviendas existentes.

Artículo 265. El radio de giro en las intercepciones de vías locales residenciales es mínimo 6 m.

Artículo 266. Los gálibos en autopistas tienen una altura de 5 m, en otras vías automotores 4.50 m y vías férreas 6.75 m, como mínimo.

Artículo 267. Los puentes de conductoras de agua, colectores de alcantarillado, líneas eléctricas u otros conductos, se ubican a 3 m como mínimo de los laterales del trazado de las vías.

Artículo 268. Se establece una separación mínima desde eje de vías a edificaciones:

- a) Autopista 100 m.
- b) Carreteras de producción 20 m.
- c) Vías principales hasta 8 m.
- d) Avenidas de 10 m hasta 20 m y excepcionalmente 30 m.

Artículo 269. Los pasos peatonales superiores tienen ancho mínimo para la circulación peatonal de 1.20 m, con barandas de protección a una altura igual o mayor de 1 m sobre el NPT.

Artículo 270. Los postes eléctricos, de comunicación, luminarias o soportes para diversos fines, no interfieren los accesos a áreas de servicios, garajes o parqueos de las instalaciones o viviendas.

Artículo 271. Se ubica a una distancia no menor de 10 m los accesos vehiculares a garajes y otras instalaciones desde las intersecciones de las vías.

Artículo 272. Los accesos de entrada y salida a parqueos y garajes colectivos tienen radio de giro no menor de 4 m y secciones no mayores de 4 m.

Artículo 273. Frente a los centros de enseñanza aledaños a calles principales se colocan cebras, con restricción de velocidad a 50 m mínimo antes de llegar a la misma.

Artículo 274. Los parqueos individuales se localizan dentro de los límites de propiedad y los colectivos en aquellas áreas definidas por el PGOU de la ciudad previa elaboración de un estudio urbano.

Artículo 275. Las secciones de las vías principales y de dos sentidos conservan las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Faja de rodamiento 6 m.
- b) Parterre 1 m.
- c) Acera 1.20 m.

Artículo 276. En las vías pavimentadas de un solo sentido de circulación la sección tiene un ancho mínimo de 6.90 m.

Artículo 277. Las vías pavimentadas de carácter semipeatonal y sin aceras tienen un ancho de faja de rodamiento mínimo de 2.75 m y cuentan con badén y cuneta a ambos lados de 0.50 m.

Artículo 278. El badén está separado de las viviendas a una distancia no menor de 1.50 m.

Artículo 279. La apertura de canales, zanjas o excavaciones con carácter permanente en las fajas de las vías o en los terrenos colindantes se ubica a una distancia mayor de 3 m del borde exterior de la faja de propiedad.

Artículo 280. Las avenidas Camilo Cienfuegos, Che Guevara, Formadora de Maestros, de los Estudiantes, 6 de Julio, y las calles Pedro Agustín Pérez, Calixto García, Los Maceo y 13 de Junio clasifican como Arteria Colectora.

Artículo 281. El resto de las calles de la ciudad se clasifican secundarias.

Artículo 282. En parterres solo se colocan elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 283. La siembra de árboles o arbustos en los parterres se realiza a partir de 10 m de las esquinas formadas por la intersección de dos o más vías.

Artículo 284. Si la diferencia de nivel entre un inmueble y la acera exige rampas, pasos o descansos para su acceso, se solucionan sobre su terreno y no sobre el espacio público.

Artículo 285. La creación de rampas u otras soluciones en espacios públicos para el acceso vehicular a las instalaciones no obstruye el drenaje pluvial ni la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 286. El acopio de materiales en la vía pública se realiza solo durante el tiempo de su carga y descarga, operación que, una vez iniciada, se continúa hasta su terminación, aún pasadas las horas de labores habituales; el tramo de vía pública donde se recoge el material se deja libre de polvos y residuos.

Artículo 287. El cambio de uso de una vía vehicular a peatonal solo es posible cuando en esta exista una alta concentración de servicios, previo estudio urbano de la zona en que se encuentre y en consulta con los organismos involucrados.

Artículo 288. La colocación de bancos y graderías salientes sobre la vía pública y aceras se realiza en casos excepcionales, para celebraciones y conmemoraciones a nivel local y nacional.

Artículo 289. El proyecto ejecutivo garantiza la construcción de aceras a ambos lados de las vías, ya sean principales o secundarias, en las nuevas vías que se construyan y en todas aquellas que aún no se han pavimentado y que mantienen la sección para estos.

Artículo 290. A las toma de agua para el abasto se le proyecta una vía de acceso condicionada, partiendo de las normas viales correspondientes, desde el vial más cercano que permita la entrada y salida de vehículos.

Artículo 291. La dimensión de las aceras está en dependencia de los flujos peatonales y la tipología urbanística de la zona, disponiéndose que:

- a) Nuevas urbanizaciones: 2 m mínimo.
- b) En vías principales: 1.50 m mínimo.
- c) En vías secundarias: 1.20 m mínimo.

Artículo 292. La faja a lo largo de las vías, aceras y senderos se mantiene forestada preferentemente con árboles que proporcionen sombra.

Artículo 293. Los pavimentos se ejecutan con materiales duros, antiresbalables, sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación; se utilizan texturas y colores como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 294. Para las nuevas urbanizaciones prevalecen las vías semipeatonales y los senderos peatonales sobre los vehiculares.

Artículo 295. Los senderos peatonales en los sectores que lo requieren, pavimentados o no, poseen una dimensión no menor de 1.20 m.

Sección quinta. MORFOLOGÍA URBANA

Cercados

Artículo 296. Las cercas y muros perimetrales de las edificaciones (independientemente de su uso) se construyen con materiales duraderos combinando bloques o ladrillos y elementos prefabricados con estructuras metálicas (verjas o herrería) u otras, logrando transparencia y diversidad de diseños, en dependencia de la zona de regulación de que se trate.

Artículo 297. Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hace el proveedor respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área que se protege, según exprese el documento legal que acredite el área que se demarca y las características de la tipología urbanística donde se enmarca.

Artículo 298. La existencia de cercados está condicionada a las características de la parcela y el entorno.

Artículo 299. Las cercas por el frente de las parcelas y laterales hasta la segunda línea de fachada, alcanza una altura máxima de 1.50 m, con muretes corridos de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura entre 0.15 y 0.60 m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas u otro material que permita transparencia en un 60 % de la superficie.

Artículo 300. Si se construyen pilastras intermedias, estas tienen un ancho máximo de 0,25 m, su cara exterior alineada a la primera línea de fachada y la verja por el eje de las pilastras.

Artículo 301. Para los cercados del fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos hasta una altura de 2.10 m siempre que exista la dimensión mínima de pasillo establecida, de lo contrario el 60 % de su superficie se construye transparente.

Artículo 302. Para las parcelas de esquina al cercado que da contra la vía se aplican las regulaciones establecidas para el frente, en cuanto a altura y transparencia.

Artículo 303. Los cercados con alturas superiores a las señaladas anteriormente están condicionados al uso del inmueble y las características de la zona en que se localice, siempre que contribuyan a la continuidad e imagen del frente de calle (tales como instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional).

Artículo 304. Los cercados y otros cierres que se establezcan hacia la calle se colocan sin obstruir los accesos comunes a cajas de escaleras, pasos en los edificios multifamiliares y entre éstos, visuales o la circulación a predios colindantes, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de lo aquí dispuesto.

Artículo 305. Las cercas y todo cierre que se establezca hacia el frente de la calle en los solares en que no se edifique y que se destinen a jardines, patios u otros usos, se colocan dejando expedito el espacio correspondiente a portal de uso público, si esa condicional es exigida en la vía que dé a su frente.

Artículo 306. Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima del cercado se toma a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 307. Los elementos de cierre de jardines y patios en una edificación multifamiliar tienen igual solución de diseño y responden a un proyecto integral.

Artículo 308. La construcción de cercados utilizando setos vivos se utiliza en dependencia de las características y condiciones del lugar y cumple los siguientes requisitos:

- a) Garantiza una masa continua y tupida de vegetación.
- b) Su ancho no excede 0.80 m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- c) La altura máxima es de 1.80 m sobre el nivel de la acera lo que se logra mediante poda sistemática.
- d) El nivel de terreno en que se siembre queda a 0.10 m por debajo del nivel de la acera.

Artículo 309. En instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato y cuyo cercado exterior sea del tipo transparente, dichas visuales se enmascaran con un seto vivo sembrado interiormente al cercado.

Artículo 310. El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincide con los límites de propiedad que la

documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:

- a) Su altura no exceda 1.20 m, excepto aquellas cercas de características especiales.
- b) Sea transparente, siendo fundamentalmente balaustradas, verjas o malla eslabonada.
- c) En los casos que exista pretil, la cerca se coloca sobre el mismo.

Artículo 311. La ubicación de guardavecinos:

- a) Se establece en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
- b) Se sitúa siempre sin exceder el límite de la propiedad que se protege.
- c) Se coloca a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin que sobrepase el nivel del techo del área que se resguarda.

Artículo 312. Las cercas que limiten con la vía pública utilizan en su composición materiales punzantes, alambres de púas, bálsamo u otras especies vegetales espinosas, cortantes u otros tipos dañinos a personas, animales domésticos y vehículos, solo cuando esté separada a más de 2.10 m del área de circulación vehicular o peatonal, no se trate de una vía principal o arteria de la ciudad, garanticen la transparencia y de inclinarse que sea hacia el interior de la propiedad una distancia de hasta 0.30 m.

Disposición de los edificios

Artículo 313. Las nuevas construcciones poseen la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 314. La alineación de las edificaciones se establece teniendo en cuenta la predominante en cada cuadra, en dependencia de las características de cada zona de regulación.

Artículo 315. Se establece una faja de terreno de 2.50 m de profundidad mínima entre el borde interior de la acera y la línea de construcción para jardines, trazado de redes locales y otros.

Artículo 316. El área de chaflán posee similar tratamiento constructivo y decorativo de las fachadas que une.

Artículo 317. El chaflán contiene el acceso principal de la edificación, jerarquizando más este en caso de poseer más de un acceso.

Artículo 318. En edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 319. En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento sus fachadas se tratan de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad del diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 320. Los espacios semiprivado o semipúblico próximos a la fachada principal se mantienen limpios y ordenados, los depósitos de residuales sólidos se ubican alejados de las referidas fachadas.

Alturas, puntales y niveles

Artículo 321. En relación a la altura de los edificios se cumplen las siguientes disposiciones:

- a) Se mide por la mayor distancia vertical de la fachada.
- b) No se incluyen torres abiertas, cúpulas, tanques de agua ni cajas de ascensores.

Artículo 322. En las calles donde la topografía es cambiante la altura de la edificación se mide por el punto medio de sus fachadas.

Artículo 323. Para el caso de que colinde o esté en un entorno inmediato a edificios con Grado de Protección I y II, la altura máxima de la nueva edificación está en dependencia de un estudio volumétrico del contexto.

Artículo 324. La altura de las edificaciones y puntales se establece en función de la supremacía existente en el tramo de vía (cuadra) de que se trate y de las características urbanísticas de la zona.

Artículo 325. La altura reguladora mínima de las edificaciones es de 2.70 m y el puntal de 2.50 m.

Artículo 326. Las intervenciones constructivas en las edificaciones existentes y las nuevas construcciones respetan en los dos primeros niveles y en la primera crujía el puntal y altura predominante en la cuadra.

Artículo 327. El portal público o privado en edificaciones frente a plazas, paseos, avenidas y vías principales posee un puntal mínimo de 4,50 m.

Artículo 328. Las inserciones e intervenciones arquitectónico-constructivas en edificaciones que colindan con un inmueble con valores patrimoniales tienen en cuenta no sobrepasar la altura de éste.

Sótanos, semisótanos y basamentos

Artículo 329. Para los sótanos y semisótanos se establece lo siguiente:

- a) La nueva construcción se realiza siempre que la topografía lo permita.
- b) Para los existentes se realizan acciones de remodelación y mantenimiento encaminado a la mejora de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 330. El sótano aprovecha el área de jardín, pasillos y patios, siempre que esté dentro de los límites de propiedad y no sobrepase en su altura la rasante de la acera; el techo del sótano se convierte en piso de la franja de jardín y tiene en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 331. Para los semisótanos se establece lo siguiente:

- a) Altura máxima exterior de 1.20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, de sobrepasar esta altura se considera una planta más.
- b) Ocupar hasta la primera línea de fachada del edificio, pero nunca la franja de jardín, pasillos laterales o de fondo.

Artículo 332. Los sótanos localizados debajo de espacios públicos son cubiertos con obras de fábrica cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad estructural de la obra.

Artículo 333. La construcción de sótanos y semisótanos es condicional de una zona solo por razones urbanísticas o interés de la defensa.

Artículo 334. En las nuevas edificaciones que requieran de este espacio se garantiza la apertura de vanos o fenestraciones.

Artículo 335. El que construya sótano y semisótano es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

Artículo 336. Los basamentos son parte de los edificios altos y son preferentes en las centralidades urbanas y vías principales, en inmuebles de tipología civil-pública y doméstica, siempre que las características urbanísticas de la zona admitan esa condicional.

Artículo 337. Los basamentos de las edificaciones no sobrepasan las tres plantas (11 m), poseen un tratamiento diferenciado funcional y expresivamente y se ocupan preferentemente con uso no residencial.

Salientes, balcones, logias y terrazas

Artículo 338. Los salientes de las edificaciones se ajustan a las dimensiones predominantes del entorno y son medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 339. En zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales, las portadas o vidrieras coinciden con la línea de fachada.

Artículo 340. Los salientes en laterales y fondo conservan las dimensiones mínimas requeridas para los pasillos existentes.

Artículo 341. El saliente de la cornisa no sobrepasa el de los balcones y está en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 342. Puertas y ventanas en fachada principal que coincida con el borde interior de la acera, abren siempre hacia el interior de la edificación.

Artículo 343. Las rejas en ventanas se colocan a ras de fachada en planta baja, cuando ésta colinda directamente con la acera y existan portales de uso público.

Artículo 344. Las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpías, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías se coloca en el interior de las instalaciones dedicadas a la comercialización.

Artículo 345. Las escarpas y cordeles con que se sujetan los toldos se colocan a una altura de 2.80 m, de manera tal que los extremos de las cortinas no bajen de esa altura.

Artículo 346. Los aleros se construyen de hasta 0.70 m por el frente y 0.40 m por los laterales, garantizando la evacuación de las aguas pluviales sobre el propio predio; pueden ser planos o curvos, colocados en posición horizontal o inclinada o combinaciones de estos elementos.

Artículo 347. Las escaleras y escalones de accesos a las edificaciones se conciben dentro del límite de propiedad, sin constituir barreras arquitectónicas.

Artículo 348. Se establece la condicional de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando sean característicos de la zona en que se ubican.

Artículo 349. El vuelo o profundidad de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en la cuadra.

Artículo 350. En las edificaciones de esquina el balcón se construye a una altura de 2.50 m mínimo.

Artículo 351. Las salidas de los balcones y las jambas de las ventanas se separan, como mínimo, 0.75 m al eje de una pared medianera.

Artículo 352. Los miradores se localizan en edificaciones de más de 15 m de altura y cuyo uso sea público.

Artículo 353. Las logias se establecen a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

- a) Si ocupa el 50 % o más de la fachada llega a sobrepasar la profundidad de la crujía del portal.
- b) Si ocupa menos del 50 % coincide en ritmo con alguno de los vanos abiertos en planta baja.

Artículo 354. La colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, etc., garantiza la seguridad a la circulación peatonal.

Artículo 355. Se mantienen las vidrieras existentes con funciones expositivas y una ambientación adecuada.

Artículo 356. El acopio de cajas u otros objetos no obstaculiza las visuales a través de las vidrieras hacia el interior de los comercios.

Artículo 357. Las vidrieras se mantienen debidamente iluminadas para realzar su carácter comercial.

Pasajes

Artículo 358. La entrada y salida de los pasajes garantiza la libre circulación por estos.

Artículo 359. Los pasajes constituyen vías de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja de una edificación.

Artículo 360. La altura libre de estos pasajes es el de la planta baja y coinciden con los patios centrales de las edificaciones.

Marquesinas y toldos

Artículo 361. Las marquesinas y toldos son condicionales si en la zona o sector estos predominan.

Artículo 362. La forma, dimensiones y otras características de las marquesinas y toldos está en correspondencia con la zona y el sector en que se ubican.

Artículo 363. Las marquesinas y toldos vuelan sobre aceras cuando estas tengan dimensiones mayores de 1 m.

Artículo 364. Los toldos y marquesinas de cualquier clase de establecimiento se colocan de modo que:

- a) Su línea más baja esté a la altura de la parte superior del vano original y nunca a menos de 2.50 m sobre la rasante de la acera.
- b) Su proyección sobre el suelo no rebasa el límite exterior de la acera.
- c) Se mantienen en buenas condiciones estéticas y su diseño cuenta con aprobación de la Entidad competente.

Artículo 365. Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; son planos, semipiramidales y semiesféricos y se colocan verticales, inclinados y horizontales, siempre a una altura de 2.50 m mínimo.

Artículo 366. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan sobre una altura de 2.10 m mínimo a partir del nivel de piso y las estructuras soporte no son visibles bajo la luz libre que los cubre.

Artículo 367. Los materiales empleados para los toldos son flexibles, con capacidad de plegadura, impermeables y resistentes a la intemperie.

Artículo 368. Los toldos se diseñan con colores enteros, franjas u otros elementos que no incluyan imágenes religiosas, de héroes representativos de países, símbolos patrios u otros que identifiquen a cualquier nación.

Artículo 369. Las marquesinas para ser consideradas como tal:

- a) Han de tener más de 0.70 m de voladizo.
- b) Jerarquizan el acceso principal del inmueble.
- c) Sobresale de la fachada hasta 0.20 m menos que la acera.
- d) No es soporte de equipos de climatización u otros elementos.
- e) El desagüe se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.

Servidumbre de vistas y luces

Artículo 370. Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, mirando a la propiedad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2.20 m mínimo y para las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0.75 m.

Artículo 371. Cuando la distancia entre la pared en que las ventanas se abren y el lindero que divide las propiedades es menor al establecido en el artículo anterior, se abren ventanas de luz o luces con una altura de antepecho

de 1.80 m del NPT, o de simple vista 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.

Artículo 372. Las ventanas de luz o luces se cubren con materiales como cristal, persianas fijas, celosías u otro tipo de carpintería.

Artículo 373. Cuando existen ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separa como mínimo 0.75 m y conforma una caja de aire o pasillo que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 374. Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2 m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantiene igual distancia como mínimo.

Artículo 375. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble; en horario nocturno se iluminan convenientemente.

Servidumbres de paso

Artículo 376. El ancho de las servidumbres de paso es de 1.20 m como mínimo.

Artículo 377. El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre.

Artículo 378. La servidumbre de paso se da por el punto menos perjudicial a la propiedad sirviente, por donde sea menor la distancia de la propiedad dominante a la vía pública y cuando no exista otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer.

Artículo 379. No se crean nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 380. El cierre de una servidumbre de paso, ya sea con rejas, puertas y otros elementos, temporal o definitiva, se realiza con el consentimiento de todos los que se sirven de ella.

Artículo 381. Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir recibiendo la indemnización correspondiente por los perjuicios ocasionados.

Artículo 382. No se obstruye la libre circulación de las aguas pluviales, según pendientes naturales del terreno, para lo que se establecen servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa comunicación a los vecinos.

Artículo 383. Las intervenciones en fachadas o fondos comunes a una misma edificación requieren actuaciones integrales y el consentimiento de todos los propietarios.

Medianería

Artículo 384. Las señales que indican que una pared es medianera no tienen fuerza legal alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 385. Cuando no existen títulos, los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

- a) Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo es cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de dos paramentos; en el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no es pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

Artículo 386. De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino: pared medianera.
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino: pared contigua.
- c) Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite: pared contigua (independiente).

Artículo 387. Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

Artículo 388. Cuando en una pared que separa dos posesiones se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 389. Cualquier acción, estructural o de otra índole, en la pared medianera, se ejecuta con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 390. Cada ocupante de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 391. No se permite arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez como: madera, tierra, agua, escombros u otros materiales.

Artículo 392. En las intervenciones constructivas que consideren la función de la medianería, la parte que primero construya garantiza en toda la longitud el empalme estructural (aceros de espera) espaciados no menos de 0.50 m hacia la propiedad contigua y el vaciado del hormigón se realiza hasta mitad de la viga de cerramiento.

Artículo 393. Las acciones constructivas autorizadas en edificaciones con muros medianeros consideran las correspondientes medidas de protección y resarcimiento de daños a los colindantes.

Artículo 394. Al renunciar a la medianería, la parte que se separa prevé con relación a la cubierta, paredes y otros, soluciones que garanticen la separación de ambas viviendas sin provocar daños o perjuicios a la otra parte.

Artículo 395. Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro colinda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) Cuando colindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace él primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio que se establezca por la Entidad competente.

Artículo 396. Lo establecido en los artículos anteriores se aplica cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Artículo 397. En las edificaciones con paredes medianeras, los proyectos garantizan la ventilación e iluminación natural a través de patios interiores, patinejos, caballetes de reventilación y/o iluminación, etc.

Artículo 398. En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

Artículo 399. Toda pared medianera se reconstruye como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el reglamentado.

Artículo 400. Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, es responsable por los daños que provoque a los colindantes; no así cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 401. Para la nueva construcción de paredes medianeras se reglamenta:

- a) Las paredes medianeras se construyen de las alturas necesarias, siendo su grueso de 0.20 m si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón y de 0.30 m si es de mampostería o ladrillos.

- b) La pared continúa sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a que pertenezca, cumpliendo las normas sismo-resistentes para albañilería.

Artículo 402. Sobre paredes medianeras se construyen contiguas, las que se atienen a las mismas condicionales para las primeras.

Artículo 403. Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo; en este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

- a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorba a la nueva edificación.
b) Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 404. Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición restituye los daños.

Artículo 405. Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, tienen presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijan el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 406. La reparación o reconstrucción de una pared medianera se hace a expensas de los partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 407. Cuando algún propietario construya la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas son:

- a) Si está en buen estado, el que quiera reconstruirla toma de su terreno la parte necesaria para el aumento del grueso, satisface todos los gastos de construcción e indemniza, además, todos los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.
b) Si está en regular o mal estado, los demás interesados contribuyen proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponda para hacer la obra con el mismo material con que se encuentra construida, siendo de cuenta del ocupante que desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 408. Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 409. Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra nueva sin indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 410. El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 411. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, se demuele; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 412. Toda pared medianera tiene que repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez:

- a) Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.
- c) Cuando el caballete de los muros esté estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 413. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 414. Un vecino adquiere la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a este la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos que proporcionalmente corresponden a la parte de pared cuya medianería adquiere, atendiendo al estado actual de dicha pared.

Artículo 415. Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianera, renunciando al derecho de propiedad de la misma, pero esta renuncia no es admisible cuando queda cargando sobre la medianera un edificio suyo, aún en el caso de que lo abandonase.

Artículo 416. El que abandonó su derecho a medianería la adquiere de nuevo pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y terreno sobre el que se funda.

Artículo 417. Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo es, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo su costo y gastos accesorios.

Artículo 418. Si la pared cuya medianería se adquiere, se encuentra en mal estado, y soporta la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios el reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que adquiere la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado al abono de una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 419. Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya lo era, y la nuevamente adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de ese gasto, abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios; desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruye a su cuenta y abona la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 420. El que abandona el derecho a la medianería en el caso previsto en el artículo anterior, vuelve a adquirirlo, abonando la parte proporcional de su valor actual, la de los gastos accesorios y reintegrando la indemnización que primero recibió.

Artículo 421. Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, puede igualmente renunciar a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 422. El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 423. Todo propietario levanta una pared medianera, haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales; son igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado más de lo que estaba y la indemnización de los mayores gastos que sean necesarios hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Artículo 424. Si la pared medianera no resiste la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla reconstruye la medianería a sus expensas y si para ello fuese necesario darle mayor espesor, se lo da de su propio suelo.

Artículo 425. Los demás propietarios que no hayan contribuido a darle mayor elevación o profundidad a la pared, pueden, sin embargo, adquirir los derechos de medianería sobre ella, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se ha dado mayor espesor.

Artículo 426. Todo cuanto queda expresado sobre la adquisición y mayor elevación de las medianerías, se extiende al caso de darle a estas mayores profundidades, sin más diferencia que la no satisfacción de la indemnización por el recargo, porque no lo hay.

Artículo 427. Se elimina la medianería, tanto en el interior como exterior de la vivienda, en zonas, sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 428. La eliminación de la medianería en sectores o áreas caracterizados por la misma, se realiza solo en el interior de la vivienda, a partir de la primera crujía y de la segunda de existir portal, separándose la distancia

mínima establecida para los pasillos sanitarios, manteniendo la medianería en la fachada principal.

Artículo 429. Se establece la contigüidad o medianería de las edificaciones en los casos en que las dimensiones de las parcelas o características del lugar no permitan el cumplimiento de lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

Paleta de color

Artículo 430. Se aplica pintura exterior o interior en edificaciones siempre que se encuentren en buen estado técnico constructivo.

Artículo 431. La pintura mural se realiza en el exterior de un edificio previa solicitud y autorización a la Entidad competente, presentando un boceto en colores de la obra.

Artículo 432. En edificaciones con valores la pintura responde a su estilo y tipología arquitectónica.

Artículo 433. A los elementos o enchapes en los muros que poseen textura no se aplica pintura.

Artículo 434. La aplicación de pintura en edificaciones o conjuntos con valor patrimonial, monumentos nacionales y locales, vías principales y otras áreas de valor de la ciudad, se realiza previa aprobación de la Entidad competente y a partir de la paleta de color aprobada para la zona.

Artículo 435. En edificaciones multifamiliares u otras similares que formen parte de una misma unidad edificatoria la aplicación de la pintura exterior es con un mismo criterio de diseño y todo de una vez de forma integral, no por secciones independientes, a partir del estudio de color definido para la zona.

Artículo 436. El principio anterior se aplica a los muros, carpintería y herrería, independientemente de la cantidad y diversidad de funciones que concurren en el inmueble.

Artículo 437. Para la aplicación de pinturas en exteriores, el interesado asegura la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, señales de tránsito, aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbanos.

Artículo 438. Los propietarios y en su defecto los administradores, son responsables de dar mantenimiento a las fachadas de los edificios que ocupan, las que tienen que mantener limpias y en un estado adecuado, que no ofrezca peligro, cumpliendo el término que se fije por la Entidad competente para su solución.

Mobiliario urbano

Artículo 439. Clasifican como elementos de mobiliario urbano:

- a) Luminarias vehiculares y peatonales.
- b) Relojes públicos vehiculares y peatonales.

- c) Tótem, banderolas, hitos y tarjas para la rotulación de calles, enumeración de edificaciones, identificación de sitios, inmuebles conmemorativos y espacios públicos, así como todo tipo de señalización reguladora y de información para el tráfico peatonal y vehicular.
- d) Estatuas, esculturas, fuentes y espejos de agua.
- e) Cabinas telefónicas y kioscos de venta.
- f) Elementos de protección solar (toldos, marquesinas, pérgolas, paraguas y sombrillas).
- g) Canteros, jardineras, protectores de árboles, bancos y asientos públicos.
- h) Ceniceros, cestos destinados a la recogida de desechos sólidos y la limpieza sanitaria.
- i) Rampas, barandas para peatones y otro tipo de mobiliario considerado por normas para la supresión de barreras arquitectónicas.
- j) Paradas de ómnibus.

Artículo 440. Los elementos del mobiliario urbano requieren diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas y sectores de regulación.

Artículo 441. En los espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas, se ubican cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, sin obstaculizar las áreas de pasos peatonales, con un diseño uniforme y fabricados con elementos resistentes.

Artículo 442. Se garantiza la fijación de los cestos de basura al suelo o adosados en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 443. Las señalizaciones u otros elementos se colocan en lugares donde permitan la libre y segura circulación de vehículos y peatones.

Artículo 444. La colocación de cabinas telefónicas, buzones y otros similares, no interfiere la circulación ni la visibilidad.

Artículo 445. Las cabinas telefónicas adosadas a muros o colocadas en aceras dejan libre 1 m como mínimo y se ubican a una distancia de la esquina igual o mayor de 2 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas.

Artículo 446. Los teléfonos públicos adosados a fachadas se colocan en los accesos secundarios, portales públicos y otros espacios alejados de las entradas principales a inmuebles que no posean elementos decorativos.

Artículo 447. Para la garantía de una adecuada accesibilidad los teléfonos públicos tienen 1.50 m de altura, ajustada a la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 448. Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos, no obstaculizan la libre circulación de personas y utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) económicos y compatibles con el contexto urbano, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 449. Los bancos se ubican teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales y sombra.

Artículo 450. Los kioscos como mobiliario urbano:

- a) Poseen un uso temporal, avalado por la Entidad competente previa presentación de un croquis.
- b) Su área no excede 6 m².
- c) La altura mínima es 2.10 m y la máxima 3 m.
- d) En la aplicación de la pintura se utilizan tres colores como máximo, dos primarios de una misma gama y un secundario.
- e) Se delimitan con cerca u otro, si las condiciones del entorno lo permiten.
- f) El nombre y rótulo que lo identifique se mantiene en buen estado, posee adecuado diseño y representa la función que allí se realiza.

Artículo 451. Los elementos de delimitación urbana se diseñan a partir de un estudio integral que garantice una coherencia formal.

Artículo 452. Los elementos de delimitación (cadenas, delimitadores vehiculares, entre otros) se colocan solo en puntos de ingreso a áreas peatonales.

Artículo 453. La delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección en los espacios públicos, se realiza con rejas u otros materiales similares, siempre que no sobrepasen la altura de 0.20 m.

Artículo 454. Se conservan los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: farolas, luminarias de postes y lámparas.

Artículo 455. El elemento de iluminación que se coloque por sustitución o como parte de un nuevo diseño urbano, se ubica a una altura mínima de 2.20 m.

Artículo 456. Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 457. Las fuentes consideradas tradicionales o históricas se conservan íntegramente en su diseño y construcción original.

Artículo 458. Los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor son conservados y en caso de excesivo deterioro son reproducidos; se mantienen en el sitio original de ubicación.

Artículo 459. La construcción y localización de nuevos elementos ornamentales, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentarios se realiza sin obstaculizar las visuales, la circulación peatonal y vehicular; su colocación en lugares públicos y semipúblicos requiere la autorización de la Entidad competente.

Artículo 460. Para la colocación de tarjas se establece:

- a) Las adosadas a fachadas no afectan los elementos decorativos o constructivos de éstas y su altura en planta baja no excede los 2 m.
- b) Las colocadas sobre pedestales, en espacios públicos, estos no exceden 0.60 m de altura y se ubican en puntos que no constituyan obstáculos para la circulación.

Artículo 461. Los kioscos se colocan en los espacios públicos para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, con carácter temporal, siempre que sean desmontables y respondan a un proyecto urbano.

Anuncios, vallas y carteles

Artículo 462. Los anuncios, carteles y vallas son las señalizaciones que de forma permanente o transitoria, a través de imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios, anuncian o identifican las diferentes instalaciones en la localidad; se autorizan a personas naturales y jurídicas, las que utilizan cada soporte en dependencia de las dimensiones apropiadas para cada función.

Artículo 463. La localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y otros aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como elementos de ambientación y ornamentación en los espacios públicos urbanos, se adecua a las características de cada zona de regulación.

Artículo 464. Los aparatos lumínicos se colocan de acera a acera, a una altura mínima de 4.50 m, siempre que brinde solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte y en dependencia de las características de la vía donde se ubique.

Artículo 465. Los carteles informativos, señalizaciones de orientación y columnas anunciadoras se ubican en espacios públicos:

- a) Cuando se localicen en puntos que no interrumpan la libre circulación.
- b) No interrumpan las visuales.
- c) No se encuentren contiguos a monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 466. Los elementos de información vertical se ubican sobre las aceras, siempre que el borde inferior del elemento señalizador esté a 2.20 m como mínimo del nivel de la acera.

Artículo 467. Los carteles se adosan a la pared, se proyectan hacia la acera desde ésta o sujetan por un elemento vertical; la forma de fijación de los carteles y anuncios garantiza que no se dañe la pared del inmueble donde se instalen.

Artículo 468. Los elementos de información adosados a fachada:

- a) Respetan los valores urbanísticos y arquitectónicos del inmueble en que se coloquen.
- b) Se colocan sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.

c) Tienen un grosor máximo de 0.05 m medido desde el nivel de la fachada.

d) El texto es claramente legible.

Artículo 469. Los carteles, señalizaciones, anuncios, se colocan perpendiculares a la fachada en corredores y vías, siempre que la instalación lo permita y no se interrumpan las visuales ni el tránsito peatonal y vehicular.

Artículo 470. La señalización de calles se realiza mediante placas adosadas a los muros de fachadas.

Artículo 471. La colocación de publicidad con carácter histórico e informativo sobre soporte resistente, no excede una altura de 2 m.

Artículo 472. En obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimiento de tierra, se coloca rótulo identificativo de las características de las obras; dichos carteles se mantienen durante el período de duración de las obras, según las condiciones de concesión de las licencias.

Artículo 473. Las actividades de servicios y entidades administrativas y políticas requieren de identificación a través de carteles u otro tipo de señalización, la que se realiza dentro de los límites de propiedad, a una altura no menor de 2.50 m y en correspondencia con las características de la zona de regulación.

Artículo 474. La gráfica urbana sobre muros, pintura mural, así como la inserción de obras artísticas en general en la ciudad, está supeditada a la selección de las áreas para su localización, en dependencia de las características de cada zona de regulación y previa aprobación de la Entidad competente.

Artículo 475. La localización de kioscos, adornos, telas, carteles, etc. para actos, fiestas, eventos deportivos, entre otras actividades populares, se realiza previa autorización de la Entidad competente y en dependencia de las características de cada zona de regulación y la actividad a realizar; el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido y se retiran por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 476. El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones en placa adosada en fachadas.

Artículo 477. En fachadas de edificaciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, la colocación de carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos está condicionada a la autorización de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien; en ningún caso la ornamentación conlleva el daño o deterioro de los inmuebles y se retira por quien la colocó en

un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó.

Artículo 478. Se colocan dos carteles de identificación por cada instalación, uno hacia la vía y otro de carácter peatonal dispuesto en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 479. Las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas poseen un balance entre la información escrita y las imágenes, se mantienen actualizadas, con adecuada estética, higiene y sin muestras de abandono.

Artículo 480. La colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (cadenas, delimitadores vehiculares), no obstaculiza el acceso de unidades de emergencias como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales y considera las normas de accesibilidad al medio físico vigentes para el público en general.

Aspectos técnicos constructivos

Artículo 481. Las edificaciones de nueva construcción, utilizan en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos, etc.

Artículo 482. Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservan las plantas bajas para la ubicación de servicios de todo tipo y otros locales de uso público cuando las necesidades y condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 483. Las intervenciones ya sean urbanísticas, arquitectónicas o constructivas, se establecen en dependencia de las características de cada una de las zonas y subzonas o sectores de regulación.

Artículo 484. En las nuevas construcciones se tiene en cuenta la actividad sísmica, elemento determinante para la aplicación de las tecnologías constructivas.

Artículo 485. En barrios precarios a ordenar a partir de acciones de remodelación urbana, las intervenciones arquitectónicas y constructivas están supeditadas a la aprobación del Plan Parcial de Ordenamiento Urbanístico de la zona y su Proyecto ejecutivo.

Artículo 486. En barrios precarios a erradicar, por estar en zonas vulnerables o de riesgo, las acciones arquitectónicas y constructivas a autorizar sobre las edificaciones existentes no implican cambio de tipología, hasta que se realice su traslado hacia su localización definitiva.

Artículo 487. Se realiza el cambio de carpintería en las edificaciones existentes, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda el área, el diseño se integre a la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local.

Artículo 488. Se realiza reforzamiento estructural de una edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalorice la arquitectura original del inmueble.

Artículo 489. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican hacia el interior o quedan enmascarados con soluciones de cierre visual (celosías, parasoles y otras técnicas similares).

Artículo 490. Los elementos auxiliares como aleros, cimientos, cisternas, fosas, garajes, se construyen dentro de los límites de propiedad.

Artículo 491. Se establece el NPT de las edificaciones por encima del nivel del terreno, vías y aceras, hasta 0.50 m.

Artículo 492. La tecnología constructiva y materiales de construcción a utilizar en cada caso, están en función de las características de cada edificación y de la zona donde se emplazan, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores para lograr una adecuada integración con el entorno.

Artículo 493. Durante el período de ejecución de la obra, el depósito de escombros y la acumulación de materiales se realiza en el área asignada, fuera de los espacios públicos.

Garajes

Artículo 494. Los garajes privados se localizan dentro del límite de propiedad, independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología arquitectónica constructiva.

Artículo 495. Los garajes en áreas fuera de los límites de propiedad se conciben con carácter colectivo.

Artículo 496. Las construcciones de garajes en zonas de edificios multifamiliares responden al proyecto general de la urbanización, como parte del edificio o en áreas puntuales dentro del conjunto siempre de manera colectiva.

Cubiertas

Artículo 497. Las cubiertas de las edificaciones poseen pendiente del 1 % como mínimo, para una óptima evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 498. Las cubiertas ligeras se enmascaran con pretils, cortafuegos u otras, según la zona de regulación en que se localicen.

División y unificación de viviendas

Artículo 499. La división y unificación de inmuebles se realiza cuando su estado técnico, tipología arquitectónica, forma, estructura y dimensiones así lo permitan y siempre que cumpla con las condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 500. En caso de divisiones que requieren pasillos de acceso a una de las partes, este requiere un ancho mínimo de 1.50 m.

Artículo 501. La división o unificación de edificios de valor patrimonial Grado de Protección I y II está condicionada a que conlleven a la recuperación del inmueble original.

Artículo 502. De la acción constructiva referida a las divisiones se derivan los requisitos:

- a) La pared que divide las partes se rige por los derechos y deberes de la medianería.
- b) Cada parte posee entradas principales independientes a la zona privada, bien delimitadas sin tener que atravesar otras propiedades y con diseños semejantes armónicos.
- c) Se definen las áreas y elementos comunes (escaleras, fosas, cisternas, tanques, infraestructuras, accesos, portales, azoteas, etc.) a las partes producto de esa división, así como las áreas tributarias correspondientes a cada una.
- d) Independencia en los metros contadores de las redes hidrosanitarias y eléctricas.
- e) Cada local posee iluminación y ventilación natural.

Escaleras

Artículo 503. Las escaleras se construyen dentro de la propiedad a la cual sirven, nunca en áreas de la vía pública, pasillos de paso o servidumbre, galerías o portales de uso público, espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiriera derecho de propiedad ante notario.

Artículo 504. Las escaleras se construyen preferentemente por los laterales si después de construidas queda libre un pasillo con las dimensiones mínimas establecidas.

Artículo 505. Las escaleras se construyen por el fondo de las edificaciones si están localizadas en esquinas o los pasillos laterales permiten una servidumbre de 1.20 m mínimo.

Artículo 506. Las escaleras se construyen en área de portal siempre que quede libre un 50 % mínimo del área original del portal que permita su uso y no se interrumpan las visuales y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 507. En caso de poseer la edificación medio portal saliente, la construcción de la escalera se hace en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 508. Cuando exista portal al frente y laterales, la escalera se construye en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 509. La escalera se construye en área de jardín cuando este tiene más de 4 m de profundidad y siempre que la condición de jardín se mantenga, ofrezca transparencia, se usen materiales y diseños adecuados, no interrumpa las visuales y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 510. La escalera de acceso a planta alta en caso de ampliaciones siempre se construye por el interior del inmueble.

Artículo 511. De no proceder la construcción de la escalera en ninguna de las variantes anteriores, se desglosa un local de la planta baja para la conformación de la caja de escalera con un acceso independiente desde el exterior.

Artículo 512. Las escaleras de acceso principal a construir tanto en interiores como exteriores tienen un ancho mínimo de 0.90 m para nueva construcción, de 0.80 m mínimo cuando están confinadas por muros a ambos lados y de 0.75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda.

Artículo 513. En todos los casos, las dimensiones de la huella está entre 0.25 a 0.28 m y la contrahuella entre 0.16 y 0.18 m, y se mantiene igual en todo el desarrollo de la escalera.

Artículo 514. Las escaleras se protegen con barandas hasta una altura mínima de 0.90 m medido a partir del borde anterior de la huella, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y están fuertemente afianzadas.

Artículo 515. Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.

Artículo 516. Las escaleras de caracol metálicas en exteriores se emplean con carácter excepcional y de manera temporal.

Artículo 517. Se emplean para la construcción de escaleras materiales como hormigón, piedra, metal o una combinación de estos; el uso de la madera se recomienda solo para interiores.

Mezzanines, entrepisos y barbacoas

Artículo 518. La construcción de mezzanines se realiza siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta donde se localiza, retirado de la segunda línea de fachada o la primera, de no existir portal, y con un puntal libre de 2.60 m como mínimo, sin expresarse en fachada.

Artículo 519. La construcción de entrepisos y barbacoas se realiza siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a la misma y se cumplan las siguientes consideraciones:

- a) Se localizan a partir de la tercera crujía, la segunda de no existir portal, en edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinándose fundamentalmente a dormitorios.
- b) Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, que reduzcan las cargas excesivas sobre la edificación existente.
- c) La altura del puntal libre mínimo de los niveles resultantes es de 2.40 m si entrepiso y 2.10 m si barbacoa.
- d) Garantizan la ventilación e iluminación natural adecuadas.

- e) Cumplen con los requerimientos técnicos de sismicidad.

Barreras urbanas y arquitectónicas

Artículo 520. La edificación que se construya, independientemente de su uso, cumple con las normas vigentes de accesibilidad al medio físico.

Artículo 521. El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocan de forma tal que en ningún caso invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 522. La colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos se hace sobre parterres.

Artículo 523. Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubican de forma tal que puedan ser utilizados por discapacitados temporales o permanentes.

Artículo 524. La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, es mayor o igual a 2.50 m desde el borde inferior de la misma hasta el NPT de la acera o senda.

Artículo 525. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 0.30 m, se construye una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Demoliciones

Artículo 526. Para efectuar una demolición se obtiene autorización por parte de la Entidad competente, antes de su ejecución.

Artículo 527. Para el derribo parcial o total de un edificio, se toman las medidas necesarias para evitar afectaciones a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en caso de demolición parcial, para lo se establecen las condiciones siguientes:

- a) Realizar las obras de señalización, preservación, apuntalamiento y protección correspondientes.
- b) Desmonte previo de elementos de valor como esculturas, escaleras metálicas, barandas, herrerías, entre otros y su entrega al Centro Provincial de Patrimonio.
- c) Los escombros generados por la demolición no son arrojados directamente en la vía pública, son bajados por medios mecánicos, canalizaciones u otros, que no afecte al medio ambiente.
- d) El acopio de los escombros no está más de 24 horas en la vía pública, se retiran diariamente de la zona, hacia el lugar autorizado fuera del límite urbano.

Artículo 528. La demolición total de un inmueble se realiza solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el

normal funcionamiento del sitio en que se ubica, y luego de comprobación de la imposibilidad de la preservación de partes y elementos de valor.

Artículo 529. La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones se realiza cuando estos ofrezcan peligro de derrumbe o, en caso de que, con dicha demolición, se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble.

Artículo 530. En caso de derrumbe las instancias públicas correspondientes ejecutan las siguientes acciones:

- a) Protección temporal del área de derrumbe con señalizaciones de peligrosidad en el lugar.
- b) Clasificación de los elementos de valor (rejas, barandas, guardavecinos, tejas, entre otros) para su entrega al Centro Provincial Patrimonio.
- c) Recogida y traslado de escombros.

Artículo 531. Se declara el estado ruinoso cuando la edificación presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales.

Artículo 532. El primer paso para la iniciación de un expediente de estado ruinoso de una edificación que está en mal estado de conservación es un dictamen técnico elaborado por la Empresa Provincial de Servicios Técnicos del Arquitecto de la Comunidad o la Empresa de proyectos.

Artículo 533. El propietario de un edificio ruinoso garantiza la limpieza, seguridad y protección del mismo.

Artículo 534. Los apuntalamientos, vertical y horizontal, se realizan para la garantía de la seguridad y salvaguarda de inmuebles con valor patrimonial grados I, II y III, previo dictamen técnico estructural de la Entidad competente.

Artículo 535. Se realiza el cierre temporal del tránsito de vehículos por una vía cuando:

- a) La reconstrucción, rehabilitación o derribo de una edificación ofrece peligro.
- b) Se requiere el emplazamiento de equipamiento como grúas, trompos hormigoneras para la ejecución de obras.
- c) Se acometen acciones de apuntalamiento de inmuebles.
- d) Para acometer acciones de reparación y pintura de fachadas que así lo requiera.
- e) Se requiere para la evacuación de escombros de obras en construcción.

Facilidades temporales

Artículo 536. La ocupación del espacio público con facilidades temporales se realiza en casos excepcionales a partir de una autorización que especifique el lugar de la vía pública, el área de ocupación y el tiempo de duración de los trabajos; esta autorización implica el límite del área y se emplean materiales que garanticen una imagen adecuada.

Ornato y seguridad

Artículo 537. En la ejecución de cualquier acción constructiva que perjudique al ornato, la seguridad pública o a un tercero, el propietario adopta las precauciones necesarias y efectúa las obras accesorias indispensables.

Artículo 538. Los propietarios de un inmueble no pueden negarse a que se realicen acciones de conservación y reparación de fachadas cuando se acometen proyectos integrales de reanimación urbana.