

**CAPÍTULO I. UBICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ASENTAMIENTO CHIVIRICO**

Sección Primera: Ubicación. Ver derroteros

**PLANO GENERAL DEL ASENTAMIENTO DE CHIVIRICO**

**MICROLOCALIZACION**



**MACROLOCALIZACION**

Artículo 1:

El asentamiento urbano Chivirico, considerado en su totalidad obra cien por ciento obra de la revolución surge y se desarrollase a partir del triunfo de la revolución pues antes del 1959 encuentra localizado en el valle fluvial del arroyo Las Calabazas , principalmente en su riera Oeste, tiene como característica distintiva el ser un poblado de pequeña dimensión, rodeado de alturas medianas que oscilan en una altimetría entre 10.00 y 20.00 m S.N.M. Posee un ancho máximos de Este a Oeste de 3.05 km. y una longitud de Sur a Norte (partiendo del mismo litoral) de 2.05 km. para un área aproximada de 2.5 km<sup>2</sup>. En este territorio llano el elemento natural predominante lo constituye el cauce seco casi en la totalidad del año (excepto en los meses lluviosos) del mencionado arroyo, sin embargo esto no quiere decir que en su estrato subyacente no se encuentra presente la corriente fluvial dado la anomalía conocida como Wuadi o de Oasis (frecuente en casi todos los arroyos y ríos de la vertiente Sur de la Sierra Maestra en sus cursos bajos al desembocar al Mar Caribe).

## **Sección Segunda: Caracterización General del asentamiento.**

### **Artículo 2:**

El Asentamiento de Chivirico surge en los primeros años de la revolución experimentando un violento desarrollo en la década del 60 en que alcanza una población de 1051 habitantes, esta tendencia se mantiene hasta 1975 en que la población aumenta a 2077 habitantes, ya en los datos arrojados por el pre-censo 81 la población asciende a 2640 habitantes.

El núcleo poblacional se localiza al Este de la ciudad de Santiago de Cuba a una distancia de 75 Km., estando vinculado con esta a través de la carretera Granma, costa sur.

Su ubicación entre la costa del Mar Caribe y la Cordillera de la Sierra Maestra le proporciona un gran valor paisajístico.

Está dividido en 13 circunscripciones distribuidas en 17 repartos todos pertenecientes al Consejo Popular del mismo nombre.

### Características Generales del Asentamiento de Chivirico.

- ◆ Extensión Territorial: 2.5 Km<sup>2</sup>
- ◆ Población Total: 5495
- ◆ Densidad Poblacional: 2198hab/Km<sup>2</sup>
- ◆ Índice de Habitabilidad: 3.18 hab/Viv.
- ◆ Total de Viviendas: 1727
- ◆ Total de Repartos: 17
- ◆ Total de Circunscripciones: 13

Este asentamiento acode a su rango poblacional, es considerado de tipo III, no posee buena vinculación con el resto del sistema poblacional de la provincia, pero si con la cabecera provincial, el municipio de Santiago de Cuba.

El propio asentamiento, actúa como polo de atracción para el resto del municipio, el crecimiento demográfico ha estado influenciado por los movimientos mecánicos y por el crecimiento natural de la población, las migraciones hacia él han sido en busca de mejores condiciones de vida, empleo, servicios, entre otros.

La mayor área de sus suelos se encuentran por sus características llanas en zonas de bajo nivel, encontrándose el manto freático muy cercano lo que impide desarrollar el drenaje optimo tanto de las agua pluviales como de residuales.

No posee infraestructuras técnicas hidro-sanitarias y en el caso de sus viales interiores se encuentran en un grado técnico de regular a mal, en su mayoría sin aceras ni contenes y los que existen no poseen las condiciones técnicas apropiadas.

Este asentamiento clasifica como de frente al mar, siendo un elemento natural de suma importancia desde el aspecto socioeconómico por sus implicaciones en la población residente y la connotación en la actividad turística, alimentaría y de transportación.

**Sección Tercera: Zonas de Regulación.**

**Artículo 3:**

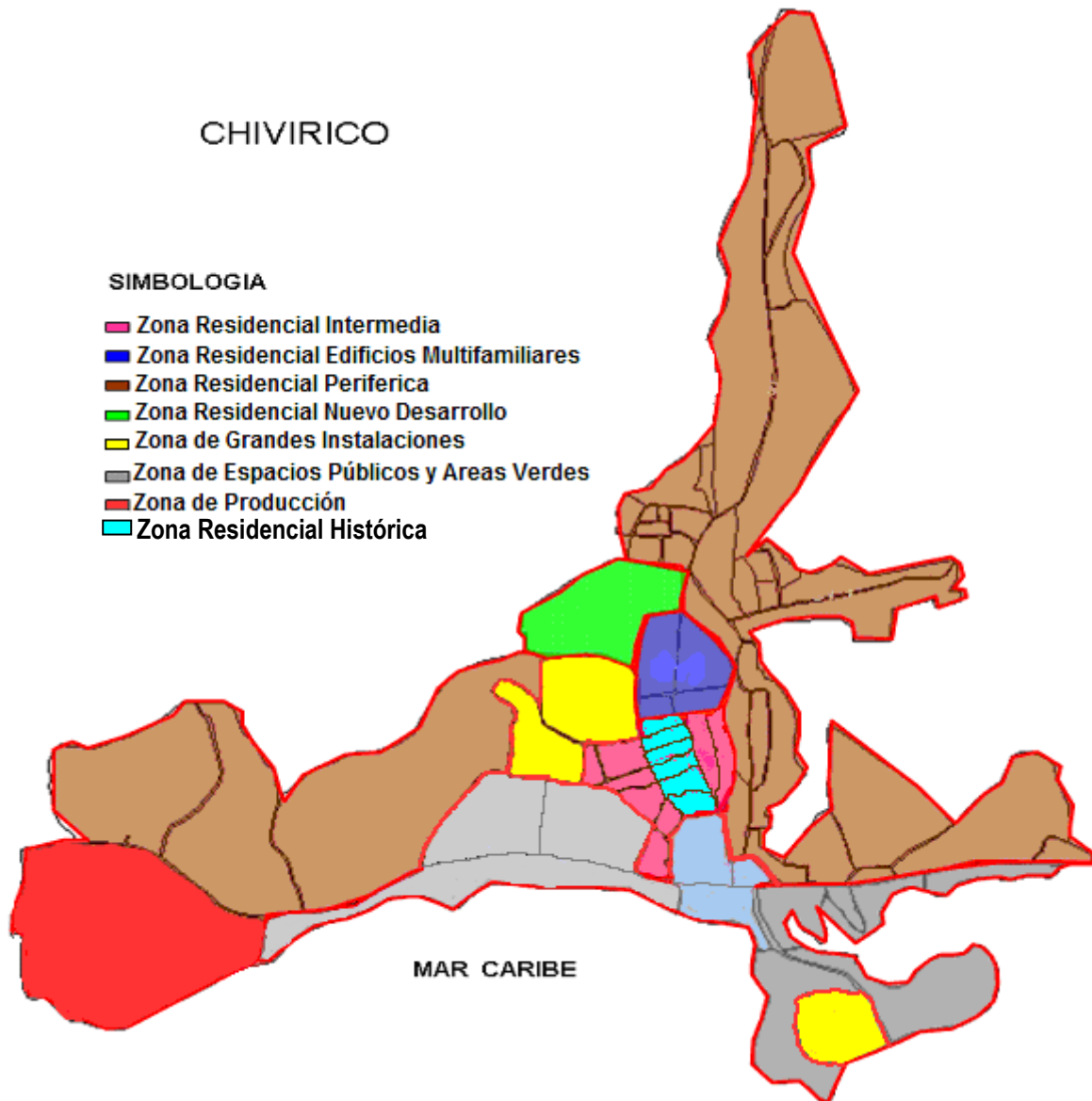
Las regulaciones urbanísticas de Chivirico se expresa para 7 zonas de regulación que se corresponden con los 17 repartos de planeamiento tomando en consideración por el Plan General.

Zona de Regulación	Área Total(ha)
1. Zona Residencial Intermedia	13.07
2. Zona Residencial Edificios Multifamiliares	7.463
3. Zona Residencial Periférica	125.87
4. Zona Residencial Nuevo Desarrollo	10.56
5. Zona de Grandes Instalaciones	52.82
6. Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes	44.00
7. Zona de Producción	44.70
TOTAL	298.48

**Artículo 4:**

Para todas las zonas se establecen en los capítulos siguientes las características generales, delimitación y derroteros, régimen de uso y regulaciones urbanísticas, así como otras disposiciones específicas para los sistemas de infraestructuras eléctricas, de comunicaciones, de acueducto y alcantarillado, red vial y equipamiento ingeniero.

**PLANO REGULADOR DE ZONIFICACION DEL ASENTAMIENTO DE CHIVIRICO**



**CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES**

**Sección primera: Regulaciones Generales para la cabecera municipal Chivirico.**

---

**Artículo 5:**

Las Regulaciones Generales son aplicables para todo el asentamiento de Chivirico, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos contienen normativas de carácter nacional y sectorial. Se desarrollan en el Capítulo III y se refieren al cumplimiento de las siguientes temáticas: medio ambiente, patrimonio, uso del suelo, estructura urbana, espacios públicos y áreas verdes, infraestructura técnica, imagen urbano-arquitectónica, aspectos técnicos constructivos, mobiliario urbano y formas de gestión no estatal.

**Sección segunda. Regulaciones Específicas por Zonas.**

**Artículo 6:**

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo IV y quedan determinadas para cada una de las siete zonas de regulación definidas, con las especificaciones necesarias.

**Sección tercera: Procedimientos.**

**Artículo 7:**

Se establecen en el Capítulo V las disposiciones que encauzan oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

**Sección cuarta: Anexos.**

**Artículo 8:**

En el capítulo VII se anexa la documentación literal y gráfica, que sirve de complemento, así como de referencia técnica y legal a estas regulaciones.

### **CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES**

#### **Artículo 9:**

Las regulaciones generales para el asentamiento de Chivirico se evaluarán por varias temáticas las cuales serán llevadas a secciones:

- Sección primera. Medio ambiente.
- Sección segunda. Uso del suelo.
- Sección tercera. Estructura urbana.
- Sección cuarta. Espacios públicos y áreas verdes.
- Sección quinta. Infraestructura técnica.
- Sección sexta. Imagen urbano-arquitectónica.
- Sección séptima. Mobiliario urbano.
- Sección octava. Formas de gestión no estatal.
- Sección novena. Aspectos técnicos constructivos.

#### **Sección Primera: Medio Ambiente.**

#### **Artículo 10:**

Los límites y los usos de la zona costera así como de la zona de protección costera quedan regulados tomando en cuenta el **Decreto-Ley No. 212 Gestión de la Zona Costera** y en correspondencia con lo establecido en el plan de ordenamiento.

#### **Artículo 11:**

Las edificaciones ubicadas en la zona costera y en la zona de protección costera, que no están en correspondencia con el **Decreto-Ley N° 212 Gestión de la Zona Costera**, según lo dispuesto en el plan de ordenamiento serán erradicadas acorde con el cronograma expresado en dicho documento.

#### **Artículo 12:**

La reforestación del litoral se realizará con especies propias de este ecosistema.

#### **Artículo 13:**

El mobiliario urbano que se ubique en la franja de playa será consultado y aprobado por el Plan de Ordenamiento.

#### **Artículo 14:**

Para todas las nuevas edificaciones el nivel de piso tiene que estar como mínimo a 2.00 MSNMM.

#### **Artículo 15:**

No se permite la construcción o reposición de edificaciones en aquellas zonas donde sus características topográficas lo dificulten ya sea:

- Ser áreas anegadizas.
- El estrato esté a más de 2 m de profundidad y la construcción no lo admite por su costo.
- Con pendientes mayores del 8%.
- Terrenos rellenos.

#### **Artículo 16:**

Realizar siembras de árboles autóctonos en las márgenes del río Las Calabazas.

#### **Artículo 17:**

Se prohíbe la tala indiscriminada de los árboles en las zonas del litoral así como en las márgenes del río.

### **Sección Segunda: Uso del Suelo.**

#### **Artículo 18:**

El suelo puede clasificarse como urbanizado-urbanizable, donde pueden incorporarse actividades residenciales, de producción industrial y de servicios, administrativas, espacios públicos y de áreas verdes; siempre que se desarrollen en las áreas destinadas para este fin y respondan a lo establecido por el régimen urbanístico del suelo. Teniendo en cuenta que la actividad predominante es la residencial se permite la incorporación de la misma siempre que sea compatible con el uso y destino establecido por el régimen urbanístico del suelo.

#### **Artículo 19:**

No se autorizará el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas.

#### **Artículo 20:**

Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare. El emplazamiento de estas casetas, tendrá que ser dentro del área de terreno de propiedad, ya sea la obra estatal o particular. Cuando no se cuente con el área necesaria se otorgará un permiso excepcional por la Dirección Provincial de Planificación Física. En cualquier caso existe la obligación de que estas facilidades deben ser demolidas o retiradas, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

#### **Artículo 21:**

Los potenciales internos identificados por el plan general de ordenamiento territorial estarán destinados para el uso turístico.

#### **Artículo 22:**

Dentro del asentamiento no se permite la actividad de producción contaminante.

### **Sección Tercera: Estructura Urbana.**

#### **Artículo 23:**

Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona, según lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

#### **Artículo 24:**

Se respetará básicamente el régimen de parcelación previsto en el plan de ordenamiento.

#### **Artículo 25:**

Se utilizarán tipologías de manzanas de dimensiones variables, en dependencia del proyecto urbano realizado y según lo establecido por los instrumentos de planeamiento superior. Las parcelaciones y los proyectos aprovecharán y se adaptarán a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

**Artículo 26:**

Será posible unir o combinar parcelas, sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo permiten y el coeficiente de uso de suelo así lo posibilita, estableciendo para todas las áreas urbanas del territorio el 60% de uso del suelo referente al total de la parcela.

**Sección Cuarta: Espacios públicos y áreas verdes.**

**Artículo 27:**

Los espacios públicos y áreas verdes, así como su equipamiento, serán tratados como conjunto, por zonas de proyecto, tanto en su concepción como en su mantenimiento y conservación.

**Artículo 28:**

Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, deben diseñarse con soluciones seguras y de accesibilidad a las personas con limitaciones físicas.

**Artículo 29:**

Serán restringidas las construcciones en áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a las edificaciones.

**Artículo 30:**

Debe fomentarse el arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones, entre ellas purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética.

**Artículo 31:**

A fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos y áreas verdes existentes, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

**Artículo 32:**

No se permite la construcción, remodelación o ampliación de viviendas en aquellos barrios previstos a erradicar (Zona costera y aledaños al cauce del río).

**Artículo 33:**

En las áreas que el Plan General prevé, sean sometidas a estudio de Plan Parcial, u otro tipo, se prohíbe la construcción remodelación o ampliación de viviendas hasta tanto no se realice el mismo, en caso necesario contar con la aprobación de la DMPF.

**Artículo 34:**

Se prohíbe la transferencia o cambios de uso de áreas libres o no, solares, locales u otras instalaciones entre organismos, entidades o particulares sin la previa autorización de la DMPF.

**Artículo 35:**

No se permite la construcción de nuevas edificaciones en aquellas zonas, donde no sea posible llevar las redes infraestructurales.

**Artículo 36:**



Se permitirá la remodelación o construcción de edificaciones con cualquier tecnología o sistema constructivo, siempre que éstos se adapten al entorno desde el punto de vista ambiental, tipológico, arquitectónico.

**Artículo 37:**

Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro.

**Artículo 38:**

No se permite la construcción de escaleras, kioscos, garajes y otras construcciones en lugares que afecten la circulación peatonal.

**Artículo 39:**

No se permite la implantación de vallas, carteles, utilizar fachadas, pretilas y muros con fines publicitarios sin la debida autorización.

**Artículo 40:**

No se permite realizar acciones constructivas en áreas que puedan afectar instalaciones de la defensa.

**Artículo 41:**

Construir rampas en aceras, contenes e instalaciones de servicio o de uso público con altos niveles, destinadas a la eliminación de las barreras arquitectónicas.

**Artículo 42:**

Las características arquitectónicas de las nuevas construcciones deberán ajustarse a los modelos predominantes en cada zona.

**Artículo 43:**

Se permite la ubicación de servicios de cuentapropistas, en lugares donde no interfiera la circulación peatonal.

**Artículo 44:**

Todas las instalaciones de servicios, deberán estar debidamente señalizadas.

**Artículo 45:**

Las cercas perimetrales en el frente de las edificaciones no excederán 1.50 m de altura, y no se permiten materiales de desechos para su construcción; deben emplearse materiales adecuados como mallas perle, ladrillos a vista, balaustres y arbustivas cuando no sean plantas espinosas y se mantengan adecuadamente podadas, siempre y cuando no sean prohibitivas en algunas zonas.

**Artículo 46:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 3.65 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 33 kv.

**Artículo 47:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 15.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 110 kv.

**Artículo 48:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 20.00 m a ambos lados de las líneas eléctricas de 220 kv.

**Artículo 49:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 7.00 m del eje de las vías y éstas deben tener el frente hacia las mismas.

**Artículo 50:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 15.00 m de la Carretera Granma.

**Artículo 51:**

No se permite la construcción de edificaciones antes de acometerse la construcción de redes infraestructurales y que tengan una solución de residuales que dañen el medio ambiente.

**Artículo 52:**

Se prohíbe la construcción o ampliación de edificaciones sobre tubos o canalizaciones de abasto de agua, alcantarillado, drenes, instalaciones energéticas o de comunicación.

**Artículo 53:**

Se prohíbe sacar a la superficie los colectores de alcantarillado, sólo se permite la colocación superficial para cruzar ríos, arroyos, canales, presas, o zanjas con la debida protección.

**Artículo 54:**

No se permite la conducción de residuales en colectores a cielo abierto.

**Artículo 55:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones en zonas donde sea deficitario el sistema de drenaje o no exista, debiéndose tomar las medidas de protección para evitar las inundaciones.

**Artículo 56:**

Las nuevas construcciones no se implementaran sino se le define la solución de acueducto y alcantarillado.

**Artículo 57:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones no compatibles en su función en las áreas o terrenos destinados al recreo y deportivas.

**Artículo 58:**

Se prohíbe dar otro uso a las zonas destinadas al deporte y recreación reconocidas e inscripta legalmente con estos fines.

**Artículo 59:**

No se permite la descarga de desechos sólidos a los ríos y arroyos.

**Artículo 60:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones de servicio y habitacionales a menos de 150.0 m de vertederos, depósitos de chatarras y lagunas de oxidación.

**Artículo 61:**

Se prohíbe la construcción de edificaciones en zonas o unidades militares, centros penitenciarios, sólo se construirá después del límite fijado por cada entidad militar.

**Artículo 62:**

Las instalaciones maestras de acueducto se colocaran soterradas, en las calzadas de los paseos de las vías y a una profundidad de 0.90m de la rasante de la vía.

**Artículo 63:**

Las colectoras de agua y de alcantarillado principales tendrán una franja de protección de 2.00 m a ambos lados.

**Artículo 64:**

No se permitirá la realización de acciones constructivas en la franja protección de la redes de acueducto y alcantarillado.

**Artículo 65:**

Los diámetros de las colectoras de acueductos para las viviendas individuales serán de  $\frac{1}{2}$ ".

**Artículo 66:**

Los tanques de almacenamiento de agua a la población no deben dar acceso a personas y animales, debiendo estar tapados.

**Artículo 67:**

Antes de concluir el proceso de construcción de las líneas de conducción de agua, estas deben de ser probadas para ser consideradas efectivas.

**Artículo 68:**

Para las nuevas urbanizaciones debe de estar previsto el drenaje pluvial de las aguas concebidas por las precipitaciones.

**Artículo 69:**

Las lagunas de estabilización y los campos de infiltración deben de estar colocadas en dirección a los vientos predominantes.

**Artículo 70:**

Se eliminaran todas las letrinas o pozos negros existentes. Las que por necesidad imperiosas deban mantenerse deberán estar ubicadas como mínimo a 10 metros de cualquier instalación.

**Artículo 71:**

Para nuevas urbanizaciones se debe prohibir la construcción de letrinas, proponiendo confeccionar fosas Mauras u otras soluciones más eficientes que beneficien el sistema ecológico, las mismas deben de estar separadas entre 3 y 5 m de las viviendas.

**Artículo 72:**

Los tanques sépticos no deben de estar colocados en zonas pantanosas ni en lugares expuestos a avenidas y deben de estar separados a 20 m de cualquier instalación,

debiéndose hacer limpiezas periódicas del lodo que se va acumulando, este debe de ser soterrado o vertido a lagunas de oxidación.

**Artículo 73:**

Se prohibirá dañar de cualquier modo las vías o cualquiera de sus componentes, así como alterar sus formas.

**Artículo 74:**

Se prohibirá la siembra de árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje.

**Artículo 75:**

Se prohibirá la circulación de vehículos por playas y áreas verdes salvo una operación obligatoria.

**Artículo 76:**

Los parqueos que se diseñen deben cumplir con la vegetación capaz de producir sombras.

**Caracterización General Zona Residencial Intermedia**

**Artículo 77:**

Esta zona abarca los Repartos, Los Mangos, Cine y Correo. Se define como urbanizado mediante manzanas en forma de cuadrículas rectangulares de proporciones variadas (semi-compactas y semi-abiertas), calles de 5 a 7 metros de sección, existen aceras con ausencia de parterres, ninguno de los repartos tienen definido un trazado vial, no cuentan en las vías con aceras y contenes.

Las manzanas cuentan con parcelas mayoritariamente rectangulares, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX de tipologías constructivas I, II, III y IV, predominando las viviendas aisladas de una planta y dos en algunos casos, puntales promedio de 3,40 m y 3,60 m, existencia de medianería en algunos casos, existencia de jardín, superficie edificada promedio de parcela entre los 60 m<sup>2</sup>.

**Zona Residencial Intermedio.**



**Regulaciones Urbanísticas Específicas para Zona Residencial Intermedia.**

**Artículo 78:**

Se prohíbe la siembra de árboles de follaje alto en las áreas de jardines.

**Artículo 79:**

Incrementar la siembra de árboles, siempre que sea posible y no afecte las infraestructuras existentes, en la parte del patio que proporcionen sombra y permitan purificación del medio.

Las categorías de uso son: prohibido, restringido, permisible, preferente y obligatorio.

**Artículo 80:**

Se prohíbe el uso inadecuado de los jardines tanto para el crecimiento de las viviendas, siembras de plantaciones agrícolas, así como para la ubicación de elementos permanentes tal es el caso de escaleras, quioscos y cisternas; de permitirse esta última de situarse a un costado de la edificación nunca en la parte del portal; debe construirse de forma tal que sobresalga sobre el nivel del terreno no más de 0.30m

**Artículo 81:**

Se prohíbe la siembra en los jardines de otras plantas que no sean ornamentales y el última instancia medicinales de bajo follaje

**Artículo 82:**

No se permite la utilización del suelo con fines agrícolas.

**Artículo 83:**

Para la autorización de nuevas construcciones y/o ampliaciones, el uso del suelo construido será hasta el 60 %, del total de la parcela (COS).

**Artículo 84:**

Respetar las áreas concebidas para deportes y esparcimientos.

**Artículo 85:**

Se prohíbe el vertimiento de residuales líquidos al drenaje pluvial existente.

**Artículo 86:**

Se prohíbe la construcción de letrinas.

**Artículo 87:**

En el caso de las viviendas pareadas que sufran división se prohíbe la abertura de vanos o colocación de puertas en la parte frontal pudiéndose realizar en la parte lateral de la vivienda.

**Artículo 88:**

Se deberá respetar la alineación de las fachadas predominantes.

**Artículo 89:**

Podrá emplearse en las acciones constructivas diferentes tecnologías constructivas, siempre que su diseño se adecue al entorno.

**Artículo 90:**

Erradicar las viviendas de tipología 4.

**Artículo 91:**

No se admite las nuevas construcciones con materiales no duraderos que no garanticen durabilidad y estética de la construcción.

**Artículo 92:**

Para las actividades de ferias y carnavales se permitirá la ubicación de kioscos con carácter temporal y con estructuras desmontables para su fácil desactivación, cuidando que no se afecten el pavimento ni las áreas verdes.

**Artículo 93:**

Eliminar los cercados con elementos no decorativos y ajustarlos a una altura de 1,2 m en la parte frontal con variados diseños. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán usarse muros ciegos de 1.5 m de altura.

**Artículo 94:**

Se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

- Cubra el vano en toda su área.
- El diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y al entorno al que se ubique.
- El diseño se ajuste a la función del local.

**Artículo 95:**

Para los parques y áreas verdes existentes se prohíbe el cambio de uso y la modificación y alteración de sus funciones.

**Artículo 96:**

Las cubiertas podrán ser inclinadas y de disímiles materiales siempre y cuando se correspondan desde el punto de vista arquitectónico y paisajístico.

**Artículo 97:**

Se permite el crecimiento en altura a dos niveles siempre y cuando no se modifique la fachada existente y principalmente sea en la parte posterior de la vivienda.

**Artículo 98:**

Las escaleras tanto interiores como exteriores, deberán estar con un ancho mínimo de 0.90 y de 1.20 m según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas según sus normas con materiales incombustibles.

**Artículo 99:**

Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

**Artículo 100:**

Toda construcción que se ejecute deberá respetar la alineación de fachadas existente, así como de mantener el área de jardín.

**Artículo 101:**

No se autoriza la construcción de salientes sobre los espacios públicos fuera de la norma y disposiciones establecidas.

**Artículo 102:**

Todas las acciones constructivas a realizar, dígame obras nuevas, remodelaciones, ampliaciones, divisiones rehabilitaciones se ajustarán a la tipología de la estructura (vivienda) existente o colindante; es decir se autorizarán solo las topologías I; II y III

**Artículo 103:**

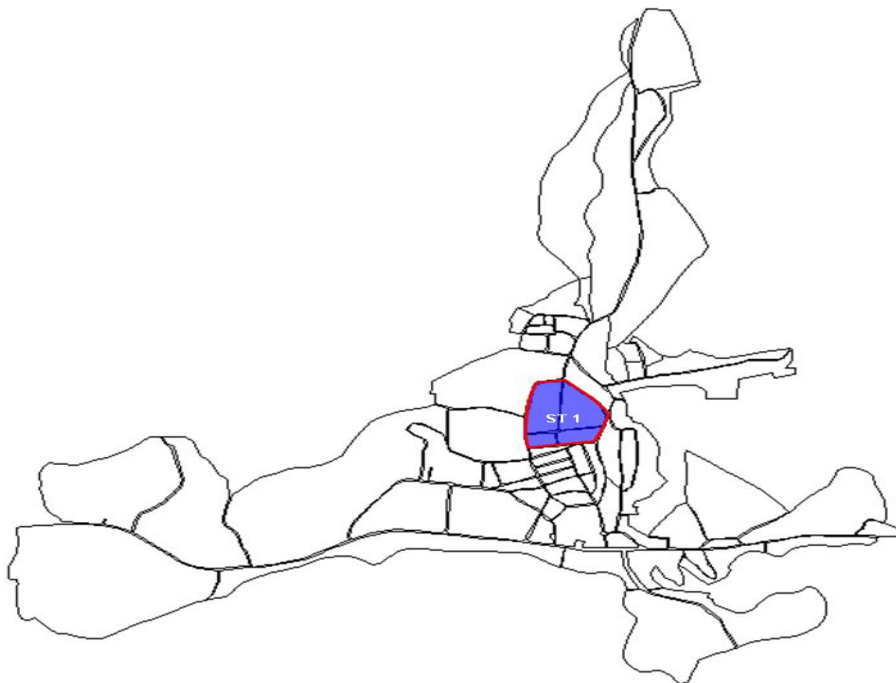
Se prohíbe la demolición de vivienda sin previo autorización.

## Caracterización General de la Zona Edificios Multifamiliares

### **Artículo 104:**

Este sector se define como urbanizado mediante parcelas de formas y dimensiones variables y en forma asimétrica, abarca el reparto Edificios, ocupado por arquitectura doméstica del siglo XX predominando los edificios multifamiliares, existencia de jardines, ausencia de parterre, aceras de 1,20 m y menos, parques asimilados en la retícula urbana, calles con sección variable entre 5 y 7 m, discontinuidad vial frecuente, es una de las mejores zonas dentro del territorio por su diseño urbano, sin dejar de señalar que su arquitectura es un sistema frío y monótono. Existen viviendas aisladas pero en menor escala, posee un área de crecimiento el cual está destinado a la construcción de viviendas de dos y más niveles, existencia de jardín, superficie edificada promedio de parcela entre los 70m<sup>2</sup> y 120m<sup>2</sup> (viviendas construidas para médicos).

### **Zona Residencial Edificios Multifamiliares**



### **Regulaciones Urbanísticas Específicas para la Zona Residencial Edificios Multifamiliares.**

#### **Artículo 105:**

Desarrollar una jardinería variada que le impriman personalidad al área con cercas uniformes acorde al diseño.

#### **Artículo 106:**

Sembrar árboles de sombra en la zona de los jardines que cualifique las impurezas del aire y a su vez proporcionen sombra a las áreas de circulación peatonal.

#### **Artículo 106:**

Mantener en los espacios libres áreas de estar con un mobiliario adecuado al entorno.



**Artículo 106:**

Respetar las áreas concebidas para deportes y esparcimientos.

**Artículo 107:**

Prohibir el empleo de las áreas libres con fines agrícolas ni de crianzas de animales.

**Artículo 108:**

Se construirán en las áreas de crecimiento solo viviendas que sean de dos y tres niveles o edificios multifamiliares.

**Artículo 109:**

El área de crecimiento mantendrá el mismo trazado urbano existente, con manzanas abiertas, conformándose parcelas para la ubicación de las nuevas viviendas interrelacionadas con áreas verdes.

**Artículo 110:**

La orientación de las edificaciones será paralela con respecto a las ya existentes y separadas que permitan un flujo de aire entre edificaciones.

**Artículo 111:**

Mantener una alineación entre las viviendas que permitan visuales agradables.

**Artículo 112:**

Los viales nuevos a construir serán de secciones de 5 y 7 m con aceras, no se permite el empleo de parterre.

**Artículo 113:**

Se mantendrán las áreas de parqueos para los edificios estos no podrán ser empleados para otras funciones.

**Artículo 114:**

Construir fosas de tratamiento tipo maura para las nuevas edificaciones de dos o tres plantas, en caso de los edificios multifamiliares se deberán hacer estudio de posibles tanques sépticos que permitan la evacuación de los residuales líquidos.

**Artículo 115:**

No se permite modificaciones en las fachadas de los edificios multifamiliares que atenten contra su actual expresión.

**Artículo 116:**

Se prohíbe el cierre de balcones con materiales diversos, solo podrán efectuarse con herrerías las cuales deberán tener un mismo diseño.

**Artículo 117:**

Se prohíbe construcciones de cabinas, casetas, garajes, quioscos u otras edificaciones en las áreas de los edificios.

**Artículo 118:**

Se permite el cambio de carpinterías en los edificios multifamiliares siempre y cuando tengan las mismas características de dimensiones y formas que las existentes.

**Artículo 119:**

Pintar con colores claros, así como emplear en las culatas pinturas murales que armonicen y contrasten con el entorno.

**Artículo 120:**

Se prohíbe el cercado de la jardinería en la zona delantera a los edificios

**Artículo 122:**

Se prohíbe el cercado con materiales de desecho y sin ningún diseño, en el entorno del área de los edificios.

**Artículo 123:**

Las edificaciones nuevas así como las viviendas que se encuentran en esta zona deberán ser de tipologías 1 y 2.

**Artículo 124:**

Los puntales mínimos y máximos por niveles en las viviendas serán de 2.6 a 2,8 m.

**Artículo 125:**

Se admite el uso del suelo en las parcelas hasta el 65 % de lo construido.

**Artículo 126:**

No se podrá emplear elementos decorativos en las fachadas que rompan con el perfil predominante.

**Artículo 127:**

En el caso de las viviendas aisladas no se podrá emplear cercados con ningún tipos de plantas ni con elementos de desechos, solo se permitirán elementos duraderos que permitan un confort al entorno.

**Artículo 128:**

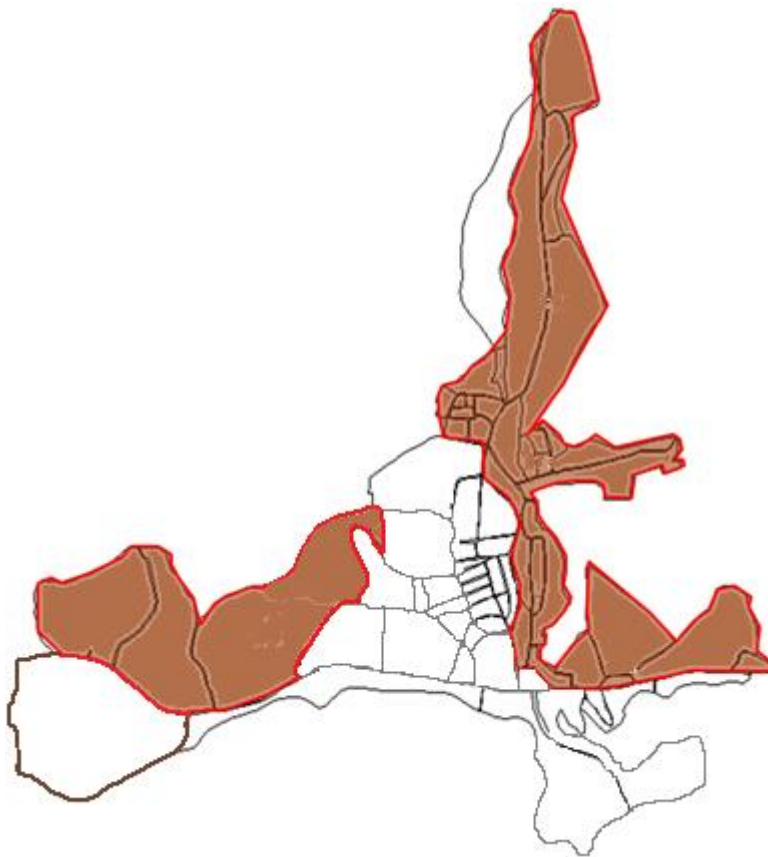
En el caso de las viviendas aisladas se permite construir en crecimiento hasta 2 niveles.

### **Caracterización General de la Zona Residencial Periférica.**

#### **Artículo 129:**

Está conformado por los repartos: Los Cangrejitos, Las Calabazas, Planta de Frío, El Once, Flores, Gasolina, Acopio, Mincin y una parte de Calentura. Se define como urbanizado no existiendo un trazado urbano definido, el cual ha ido creciendo espontáneamente, conformadas por manzanas en formas de tiras y semi-cerradas con formas diversas, las cuales poseen parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX construidas en la etapa revolucionaria, de 1 y 2 plantas y tipología constructiva I y III y IV, predominio de portales con jardines, puntales promedio de 2,40 a 3,20 metros y superficie edificada promedio entre los 60 metros cuadrados o más, existencia de interiores lo que provoca una desorganización espacial.

#### **Zona Residencial Periférica.**



### **Regulaciones Urbanísticas Específicas para la Zona Residencial Periférica.**

#### **Artículo 130:**

Se prohíbe la siembra de árboles de follaje alto en las áreas de jardines.

#### **Artículo 131:**

Incrementar la siembra de árboles, siempre que sea posible y no afecte las infraestructuras existentes, en la parte del patio que proporcionen sombra y permitan purificación del medio.

**Artículo 132:**

Mantener una alineación de la fachada en los casos que exista o ajustarlas al trazado vial existente

**Artículo 133:**

Se prohíbe el uso inadecuado de los jardines tanto para el crecimiento de las viviendas, siembras de plantaciones agrícolas, así como para la ubicación de elementos permanentes tales el caso de escaleras, quioscos.

**Artículo 134:**

Sembrar plantas ornamentales en los jardines.

**Artículo 135:**

Se permite la utilización del suelo con fines agrícolas siempre y cuando sea en la parte posterior a las viviendas o en aquellas áreas libres que así lo permitan.

**Artículo 136:**

Permitir el uso del suelo construido hasta el 65 %.

**Artículo 137:**

Se prohíben las ampliaciones hacia los pasillos laterales, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.

**Artículo 138:**

Se permite utilizar la variabilidad de puntal en la disposición de las cubiertas, lográndose una variabilidad altimétrica en la fachada entre el portal y los demás partes de la vivienda.

**Artículo 139:**

Se permiten las construcciones de viviendas de tipologías I y III.

**Artículo 140:**

Erradicar las viviendas tipología IV.

**Artículo 141:**

Permitir las divisiones de viviendas de forma ocasional siempre y cuando las viviendas resultantes reúnan las condiciones mínimas requeridas para ser funcionales tales como: sala-comedor, dormitorio, baño con servicio sanitario, cocina y patio; así como poseer entradas independientes y buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales.

**Artículo 142:**

En el caso de las edificaciones en 2do nivel que sean procesos de división se deberán ubicar las salidas a los laterales siempre y cuando las escaleras a ubicar no interfieran el funcionamiento de la vivienda en el nivel inferior.

**Artículo 143:**

Podrá realizarse la construcción de edificaciones con cualquier tecnología o sistema constructivo, siempre que estas se adapten a las características de las tipologías arquitectónicas y urbanísticas del sector.

**Artículo 144:**

No se permiten las construcciones con materiales no duraderos u otros que no garanticen seguridad, higiene y buen aspecto estético.

**Artículo 145:**

Se permite el cambio de carpintería de las edificaciones existentes, siempre que la nueva cubra todo el vano en su totalidad y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno.

**Artículo 146:**

Las escaleras de las nuevas construcciones en azoteas no deberán afectar espacios públicos.

**Artículo 147:**

Se admite la reconstrucción y remodelación de las edificaciones de forma condicionada de acuerdo a las características de las mismas y su ubicación dentro del área.

**Artículo 148:**

No se autoriza la construcción de salientes sobre los espacios públicos fuera de la norma y disposiciones establecidas.

**Artículo 149:**

Las alturas de las edificaciones para las construcciones nuevas estarán acorde con la predominante en cada perfil.

**Artículo 150:**

Se admite la colocación de rejas en fachadas, balcones y terrazas siempre que guarden un diseño adecuado al entorno donde se ubiquen.

**Artículo 151:**

Se permitirán las actividades por cuenta propia en el área, siempre y cuando se desarrollen dentro del límite de la vivienda.

**Artículo 152:**

Las señalizaciones y los elementos gráficos que la identifiquen no pueden afectar la imagen urbana ni obstaculizar los visibles.

**Artículo 153:**

Queda prohibida la ubicación de kioscos, carros de venta en aceras y espacios públicos.

**Artículo 154:**

En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos del fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que subsista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1 m. desde el límite de propiedad a la escalera y que no interfiera en la funcionalidad de la vivienda del nivel inferior.

**Artículo 155:**

Las escaleras tanto interiores como exteriores, deberán estar con un ancho mínimo de 0.90 y de 1.20 m según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas según sus normas con materiales incombustibles.

**Artículo 156:**

Los cercados frontales dejaran transparencia como mínimo un tercios de su superficie en altura. En los cercados de fondo y laterales podrán usarse muros ciegos a una altura máxima de 2 m, pudiendo ser de seto vivo, o arbustiva ornamental pero nunca plantas espinosas como la Cardona.

**Artículo 157:**

El cercado deberá tener en la parte frontal como mínimo 1.00 m y como máximo 1.20 m de alto se deberá emplear materiales duraderos y con un diseño apropiado al entorno.

**Artículo 158:**

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

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

“ Está conformado por los repartos: Los Cangrejitos, Las Calabazas, Planta de Frío, El Once, Flores, Gasolina, Acopio, Mincin y una parte de Calentura. Se define como urbanizado no existiendo un trazado urbano definido, el cual ha ido creciendo espontáneamente, conformadas por manzanas en formas de tiras y semi-cerradas con formas diversas, las cuales poseen parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX construidas en la etapa revolucionaria, de 1 y 2 plantas y tipología constructiva I y III y IV, predominio de portales con jardines, puntales promedio de 2,40 a 3,20 metros y superficie edificada promedio entre los 60 metros cuadrados o más, existencia de interiores libres lo que provoca una desorganización espacial.”

## **Caracterización General de la Zona Residencial Nuevo Desarrollo**

### **Artículo 159:**

Esta área de nuevo desarrollo está ubicada en el reparto Producción, la misma aun no tiene un trazado vial definido, ni existe organización de las manzanas las que deberán ser realizadas de acuerdo al Plan Parcial que se proyecte, incluir en este un estudio detallado la conformación de un reparto lo mas organizado posible, dentro de esta área existen instalaciones estatales que ocupan grandes dimensiones de suelo por lo que deberá hacerse un reajuste de aquellos suelos que no sean de interés para esas empresas, se han acometido acciones de construcción de viviendas aisladas de una planta, imperando la tipología III, en parcelas rectangulares; las vías existentes son de 5 a 7 metros de sección, sin existencia de aceras y ausencia de parterres. El régimen de uso de suelo es obligatorio.

### **Zona Residencial Nuevo Desarrollo.**



## **Regulaciones Urbanísticas Especificas para la Zona Residencial Nuevo Desarrollo**

### **Artículo 160:**

Se prohíbe el uso inadecuado de los jardines tanto para el crecimiento de las viviendas, siembras de plantaciones agrícolas, así como para la ubicación de elementos permanentes tales el caso de escaleras, quioscos y cisternas.

### **Artículo 161:**

Ubicar plantas ornamentales en los jardines.

### **Artículo 162:**

No se permite la utilización del suelo con fines agrícolas.

**Artículo 163:**

Se admite el uso del suelo construido hasta el 60 %.

**Artículo 164:**

Respetar las áreas concebidas para deportes y esparcimientos.

**Artículo 165:**

Se prohíbe el vertimiento de residuales líquidos al drenaje pluvial existente.

**Artículo 166:**

Se prohíbe la construcción de letrinas.

**Artículo 167:**

Se admite la siembra de árboles de follaje alto en las áreas de jardines.

**Artículo 168:**

Incrementar la siembra de árboles, que no afecte las infraestructuras existentes, en la parte del patio que proporcionen sombra y permitan purificación del medio.

**Artículo 169:**

Toda construcción que se ejecute deberá respetar la alineación de fachadas existente.

**Artículo 170:**

Mantener el jardín privado al frente a una distancia de 2 metros de la vivienda.

**Artículo 171:**

Podrá emplearse en las acciones constructivas diferentes tecnologías constructivas, siempre que su diseño se adecue al entorno.

**Artículo 172:**

Se permitirá el crecimiento en altura, como máximo 3 niveles.

**Artículo 173:**

Cualquier tipo de obra o acción constructiva a ejecutar deberá respetar los puntales existentes en su entorno, así como contar con 2.60 m como mínimo.

**Artículo 174:**

Las escaleras diseñadas para segundos niveles, no deberá obstruir el área de circulación peatonal a la vivienda.

**Artículo 175:**

Las cubiertas podrán ser inclinadas con materiales resistentes.

**Artículo 176:**

Las nuevas construcciones se harán con materiales duraderos que garanticen durabilidad y estética de la construcción.

**Artículo 177:**

Se permitirá el crecimiento en altura. Como máximo 3 niveles y el diseño de los niveles debe adecuarse a al nivel inferior y a su entorno



**Artículo 178:**

Cualquier tipo de obra o acción constructiva a ejecutar deberá respetar los puntales existentes en su entorno, así como contar con 2.70 m como mínimo.

**Artículo 179:**

Deberá mantenerse el régimen de pasillo imperante en área.

**Artículo 180:**

Las calles a las que se les diseñe parterre deberán ser sembradas con árboles ornamentales de sombra y raíces profundas cada 3.00 m como mínimo, en caso de ser dañados los mismos deberán ser restituidos por plantas similares o familias.

**Artículo 181:**

En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos del fondo, cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que subsista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1 m. desde el límite de propiedad a la escalera.

**Artículo 182:**

Los viales nuevos a ejecutar podrán ser de sección de 5 a 7 m según el terreno lo permita y contar con aceras de hasta 1 m de ancho.

**Artículo 183:** En el caso en que la amplitud en el área de vial sea superior de 7 m se podrá diseñar parterre para la posibilidad de siembras de arboles o colocación de jardines.

**Artículo 184:**

Se prohíbe el uso inadecuado de los jardines tanto para el crecimiento de las viviendas, siembras de plantaciones agrícolas, así como para la ubicación de elementos permanentes tales el caso de escaleras, quioscos y cisternas.

**Artículo 185:**

No se autoriza la construcción de salientes sobre los espacios públicos fuera de la norma y disposiciones establecidas.

**Artículo 186:**

Se permite la construcción, remodelación, ampliación, división de las viviendas empleando tipologías constructivas I, II, III.

**Artículo 187:**

Se prohíbe la demolición de vivienda sin previo autorizo.

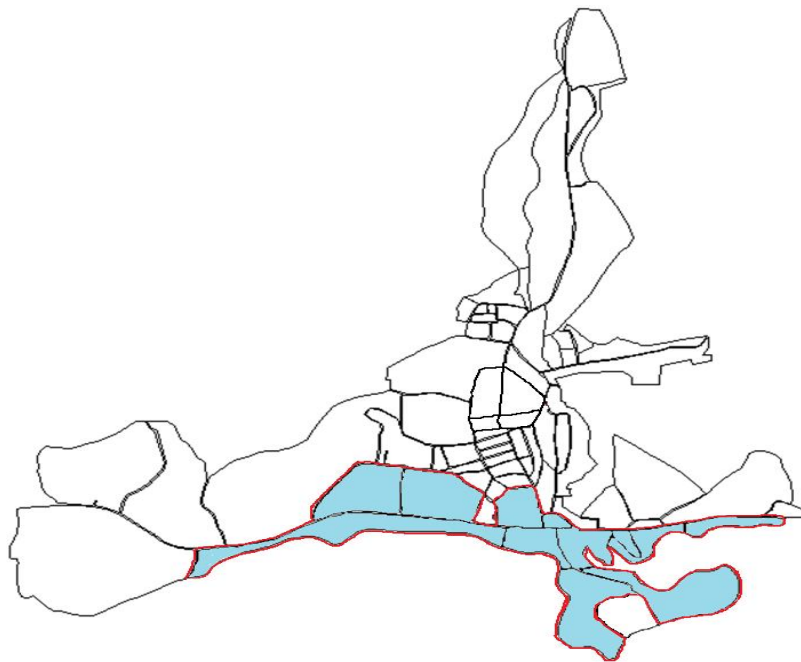
**Artículo 188:** No iniciar las parcelaciones sin antes haberse realizado el estudio planimétrico del sistema de infraestructura pluvial para evitar posibles inundaciones.

## **Caracterización General de la Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes.**

### **Artículo 189:**

Esta área ocupa parte de los repartos Centro, Galeones, Cine y la línea de la Carretera Granma, tiene un trazado vial definido que es la carretera principal del municipio, posee manzanas abiertas, dentro de esta área existen instalaciones estatales de gran importancia social y administrativas (tipología arquitectónica civil - publico) la mayor parte de los suelos están empleados en áreas verdes, boscosas, deportivas-recreativas, instalaciones de servicios y administrativos y en menor grado por viviendas aisladas en las cuales predomina la tipología constructiva III; bordea la mayor parte de la línea costera por lo que lo define como un suelo no urbanizable. Por su carácter paisajístico y las funciones que se realizan en ella se define como el área principal de la cabecera municipal donde se encuentra ubicado el parque central del asentamiento, las vías existentes son de 5 a 7 metros de sección las cuales cuentan con aceras amplias y en algunos casos con parterre.

### **Zona Espacios Públicos y Areas Verdes.**



### **Regulaciones para la Zona de Espacios Públicos y Areas Verdes.**

#### **Artículo 190:**

Se permiten acciones constructivas como remodelación, reparación, ampliación a las instalaciones existentes.

#### **Artículo 191:**

Se permite nueva construcción hacia la parte Norte de la carretera central, no así en la parte Sur.

#### **Artículo 192:**

Se permite el uso de cualquier sistema y tecnología constructiva siempre que su diseño se adecue a las características de la zona.

**Artículo 193:**

Se prohíbe la utilización de locales de servicios u otra actividad para ser adaptados como viviendas.

**Artículo 194:**

La superficie de parcela a ocupar será del 85 % como máximo pudiendo ser mayor en algún local que por sus características así lo requiera, y contando con la autorización de la DMPF.

**Artículo 195:**

Podrán colocarse señalizaciones, fuentes, luminarias, bancos en todas las áreas previstas para el descanso y esparcimiento.

**Artículo 196:**

Todas las instalaciones de comercios, servicios y administrativas deben estar debidamente señalizadas, así mismo la instalación deberá expresar su función al exterior, con diseños atractivos y originales.

**Artículo 197:**

Realizar mantenimiento sistemático de la vegetación así como de las edificaciones con pintura utilizando colores claros con el objetivo de armonizar con el medio ambiente.

**Artículo 198:**

Eliminar las edificaciones ubicadas al parte Sur de la carretera Granma, que se encuentren violando la Ley Costera.

**Artículo 199:**

La altura de las edificaciones estará acorde con la predominante en cada perfil.

**Artículo 200:**

La colocación de tanques de agua y otros elementos en las áreas de servicio y terrazas cuando sean visibles desde la vía, deben ser enmascarados.

**Artículo 201:**

Se prohíbe la utilización de celosías como solución de carpintería en lugares que sean visibles desde las vías.

**Artículo 202:**

Se permite la ubicación de mobiliario urbano (Cestos de basura, bancos, cabinas telefónicas etc.), gráfica urbana, elementos de señalización, elementos de protección solar etc. siempre que presenten un adecuado diseño formal y se integren al entorno en el que serán ubicados.

**Artículo 203:**

No se permiten las actividades por cuenta propia.

**Artículo 204:**

Los carros de venta que se ubiquen en esta zona deberán estar adecuadamente pintados y no podrán emitir suciedad o deshechos al entorno, así como tener un diseño acorde con el lugar y el entorno.

**Artículo 205:**

En las áreas de parques y juegos infantiles o edificaciones de uso público, culturales y de servicios deben construirse rampas adosadas a escaleras y escalinatas con el objetivo de eliminar las barreras arquitectónicas.

**Artículo 206:**

En las áreas verdes como parques y parterres entre otras, se permite la siembra de árboles cuyas raíces sean profundas y no ocasionen afectaciones a las áreas pavimentadas, éstos deben tener una altura adecuada que no afecte el tránsito vehicular y peatonal.

**Artículo 207:**

En las jardineras se prefiere la siembra de plantas con flores que aporten belleza y colorido al entorno. No se permite la siembra de plantas espinosas.

**Artículo 208:**

Las instalaciones de servicios ubicadas al Sur de la Carretera Granma no deberán crecer más de un nivel.

**Artículo 209:**

Las instalaciones de servicios ubicadas al Norte de la Carretera Granma podrán crecer hasta 2 niveles.

**Artículo 210:**

Se prohíbe cualquier tipo de cercado.

**Artículo 211:**

Mantener en buen estado el mobiliario urbano, mejorando su diseño y confort.

**Artículo 212:**

Se prohíbe la tala de árboles por la función que ellos tienen dentro del área.

**Artículo 213:**

Se prohíbe el tener o mantener las áreas de jardín de uso público en condiciones de descuido.

**Artículo 214:**

Se prohíbe obstaculizar las visuales principales hacia el sur con objetos inadecuados.

**Artículo 215:**

Se permite el uso de toldos, pórticos con buenos diseños en las instalaciones comerciales que permitan un buen confort

**Artículo 216:**

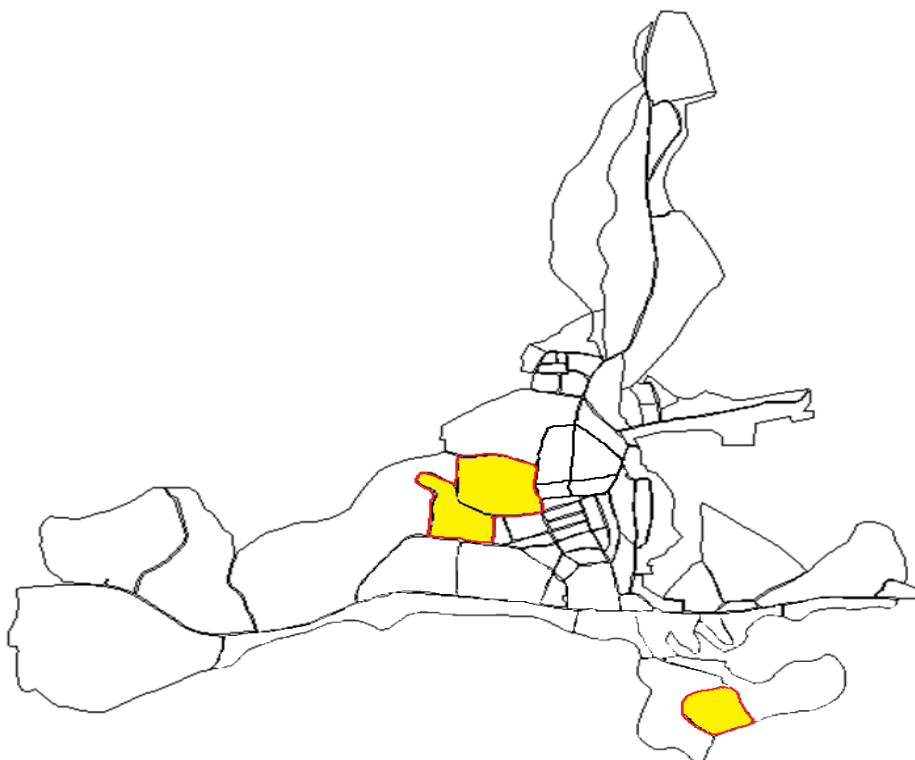
Los puntales serán entre los 3.00 y 4.00 m.

## **Caracterización General de las Zonas de Grandes Instalaciones.**

### **Artículo 217:**

Esta zona se encuentra subdividida en dos; la primera ocupa parte de los repartos Zona de Producción y Los Mangos en la que se encuentran ubicados el Hospital Municipal y otras instalaciones administrativas y de producción, presenta manzanas abiertas, la segunda subzona ocupa parte del reparto Los Galeones donde se encuentra ubicado el Hotel del mismo nombre (tipología arquitectónica civil - publico), ambas presentan en menor grado viviendas aisladas en las cuales predomina la tipología constructiva III.

### **Zonas de Grandes Instalaciones.**



## **Regulaciones para la Zona Grandes Instalaciones.**

### **Artículo 218:**

No se permite el cambio de uso de estos inmuebles para convertirlos en viviendas.

### **Artículo 219:**

No se permite la construcción de viviendas u otras instalaciones incompatibles con esta zona.

### **Artículo 220:**

Las ampliaciones y nuevas construcciones deben respetar los elementos arquitectónicos y urbanísticos imperantes en el área.

### **Artículo 221:**

Las instalaciones o establecimientos de parqueos estarán vinculados a las diferentes actividades en los ejes viales secundarios, evitando que los accesos a los mismos se realicen a través de las vías principales con el fin de evitar conflictos en el tránsito de vehículos.

**Artículo 222:**

Se preservan las áreas potenciales para la edificación de grandes instalaciones al norte de la escuela de Arte.

**Artículo 223:**

Podrá emplearse cualquier tecnología y sistema constructivo para las nuevas instalaciones Para las existentes se permite la reconstrucción, remodelación, conservación

**Artículo 224:**

Las áreas verdes y la jardinería serán tratadas con arbolado y plantas ornamentales, destacando el verde en las mismas así como las diferentes tonalidades de colores de las arbustivas y cobertura.

**Artículo 225:**

Las instalaciones localizadas en las avenidas deberán prever la franja de protección del vial por su categoría.

**Artículo 226:**

La carpintería podrá ser de disímiles materiales pero preferentemente de aluminio y cristal para lograr paños de transparencia y vinculación con el exterior.

**Artículo 227:**

Se debe respetar como altura máximo de fachada 32.40 m y como mínimo 10.8 m.

**Artículo 228:**

Las edificaciones diseñadas para estas áreas deberán tener fachadas con paños de carpintería transparente y puntales altos de hasta 6.00 m en su primer nivel y preferentemente en los vestíbulos. Con diseños variables en su planta general

**Artículo 229:**

Dejar la franja de protección de la vía así con el tratamiento adecuado de la jardinería para acceder a las áreas del Hotel Los Galeones y resaltar los valores paisajísticos y ambientales de las edificaciones y el entorno

**Artículo 230:**

Se permite el tapiado de las áreas de servicio para contrarrestar las visuales negativas, las horas de carga o descarga así como la recogida de la basura.

**Artículo 231:**

Los colores a utilizar serán contrastantes, claros con oscuros en exteriores.

**Artículo 232:**

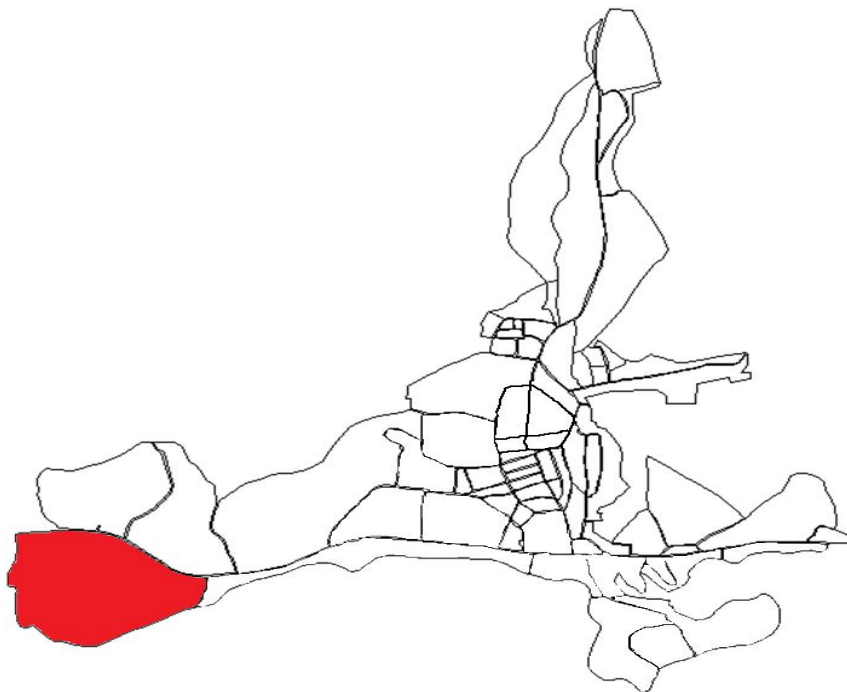
El área construida podrá ocupar el 60 % del terreno y solo el 40 % será destinado para área verde y espacios públicos de la instalación.

## **Caracterización General de la Zona de Producción.**

### **Artículo 233:**

Esta área ocupa parte del reparto Calentura no tiene un trazado vial definido conectándose solamente por la carretera principal del municipio, posee manzanas abiertas, Se encuentra enclavado en ella la pasteurizadora, la antigua fábrica de hielos y otras. Su posición dentro del asentamiento de Chivirico es aceptable por estar situada a sotavento, lo que impide situaciones desagradables de contaminación; además es un área de grandes ofertas de trabajo. (tipología arquitectónica civil - publico) la mayor parte de los suelos están empleados en áreas verdes, boscosas, deportivas-recreativas, instalaciones de servicios y administrativos y en menor grado por viviendas aisladas en las cuales predomina la tipología constructiva III; bordea la mayor parte de la línea costera.

### **Zona de Producción.**



## **Regulaciones para la Zona de Producción.**

### **Artículo 234:**

No se permite el cambio de uso de inmuebles productivos para convertirlos en viviendas.

### **Artículo 235:**

No se permite la construcción de viviendas u otras instalaciones incompatibles con el uso de esta zona.

### **Artículo 236:**

Se permiten las ampliaciones y nuevas construcciones de edificaciones productivas en las áreas libres, respetando los elementos arquitectónicos y urbanísticos imperantes.

**Artículo 237:**

Las instalaciones o emplazamientos de parqueos estarán vinculados a las diferentes actividades en los ejes viales secundarios, evitando que los accesos a los mismos se realicen a través de las vías principales con el fin de evitar conflictos por el tránsito de vehículos.

**Artículo 238:**

Se autorizan las reparaciones mayores y menores en las instalaciones que así lo requieran, y constructivamente lo admitan, así como el uso de cualquier tecnología para las nuevas construcciones.

**Artículo 239:**

La ocupación de la parcela industrial no debe exceder el 65% del área total.

**Artículo 240:**

Debe preservarse el área prevista para espacios públicos.

**Artículo 241:**

Debe completarse el sistema de áreas verdes, ocupando el área libre y las fajas de protección existentes.

**Artículo 242:**

Se permite el crecimiento en altura siempre y cuando se cumpla con los requisitos técnicos constructivos y las normas para contrarrestar los procesos hidro-meteorológicos.

**Artículo 243:**

Prever la faja y el cordón de áreas verdes y arbolado en todo el perímetro del área definida como faja de protección, según el tipo de industria y la categoría de la misma