

# REGULACIONES URBANAS

## DE LA CABECERA MUNICIPAL

# SAN JUAN Y MARTÍNEZ



Dirección Provincial de Planificación Física. Pinar del Río.

Dirección Municipal de Planificación Física. San Juan y Martínez.

**Autor: Yurien González Antón.**  
**Colaborador: Rodovaldo Marín Padrón.**  
**Tutores: Sergio García y Juan M. Blanco.**

**SAN JUAN  
Y MARTÍNEZ**





## **ÍNDICE**

### **1. INTRODUCCIÓN.**

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD.....4 a 7

### **2. CAPÍTULO 1/REGULACIONES URBANAS GENERALES.....8 a 23**

### **3. CAPÍTULO 2/REGULACIONES ESPECÍFICAS.....24 a 64**

3.1 CENTRO URBANO TRADICIONAL.....24 a 37

3.2 BARRIOS Y ENSANCHES RESIDENCIALES.....38 a 47

3.3 ZONA DE NUEVO DESARROLLO.....48 a 54

3.4 ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.....55 a 64

### **4. CAPÍTULO 3/REGULACIONES ESPECIALES.**

4.1 ZONA HOYO DE MONTERREY.....65 a 68

### **5. BIBLIOGRAFÍA.....69**



## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD.**

San Juan y Martínez “La Tierra del mejor tabaco del mundo”, se le da ese nombre por la unión de dos haciendas contiguas. San Juan ubicada en el extremo de la ciudad llamada hoy calle Leopoldo Pérez, antes San Andrés y Martínez por otro corral de cuya unión surge el territorio de San Juan y Martínez. El cual está ubicado en la parte sur-occidental de Pinar del Río, limita al norte con Minas de Matahambre, al oeste con Guane, al este con Pinar del Río y San Luis y al sur con el mar Caribe, el asiento poblacional se origina desde 1740-1745 y el desarrollo socioeconómico de la región y la inversión del capital español en renglones tales como la ganadería, tabaco y azúcar permitiendo un floreciente desarrollo. La primera casa del pueblo fue construida en 1702 por Benito Lorenzo Ríos ubicado dicho punto en el lugar que actualmente se interceptan las calles Leopoldo Pérez y Calzada del Paradero próximo al Arroyo de los Negros, otras se construyeron por los señores Francisco Melero y Nicolás Días. En 1761 se levantó la primera Iglesia y estaba construida de tabla y guano, ubicada en la esquina de las calles Martí y Libertad. En 1797 el pueblo era una aldea de poco más de 12 casas, y para 1819 se levantaban 5 casas, una iglesia, dos panaderías, y tres tiendas mixtas. En 1863 se construyó la iglesia de mampostería por el párroco Don Ramón Ventín, también en ese año se realiza el trazado del cementerio. El 15 de septiembre de 1878 se le da a la villa la categoría de municipio para esta etapa el estilo constructivo más empleado era el colonial de hormigón y teja española con portales de altas columnas cilíndricas, fachada lisa, grandes puertas de dos hojas adecuadas al alto del portal, y habitaciones en forma de L con corredor techado hacia el patio, por citar algún ejemplo se encuentra las viviendas, que están situadas frente al gobierno municipal.

Una de las hazañas más trascendentales del pueblo se efectuó 21 de febrero de 1896 cuando se levanta nuevamente el pueblo luego de que fuera incendiado por los mismos ciudadanos, para que no cayera en manos de los españoles.

El patrimonio arquitectónico existente en San Juan y Martínez se caracteriza con un alto grado de deterioro a causa del paso de los huracanes Isidore y Lili por el territorio que destruido los sitios y lugares históricos y patrimoniales. Algunos de los lugares de importancia son el Parque Martín Herrera, el Rincón Martiano, el conocido Hoyo de Monterrey con un prestigio tanto nacional como internacional, la torre de la Iglesia Católica considerada Monumento Municipal, por haber presenciado y resistido al devastador incendio como testigo mudo. Otra causa del deterioro del patrimonio lo constituye el abandono de algunas instalaciones culturales básicas como la Galería de Arte, la Biblioteca Municipal y el Museo de Historia.

## **DERROTERO DE LA CIUDAD.**

Se parte de un punto conocido por Juan de Hevia borde este del río San Juan al noroeste de la vivienda de Juanita Ferro, rumbo este se pasa por el lateral sur de las viviendas del asentamiento Trujillo hasta la intersección con la Calle Rafael



Morales, se cruza la misma y continuando este rumbo se llega hasta la intersección con una cañada donde hacemos un giro hacia el sureste se bordea todo el fondo de las viviendas que se encuentran detrás del terreno de pelota se llega hasta la intersección con el río San Juan, se toma por dicho río aguas abajo por el borde norte haciendo todas sus inflexiones hasta la cerca que delimita el área del Cabaret “ El Río” por su extremo noroeste, se gira con rumbo este, se toma como límite dicha cerca y se llega al extremo noreste de dicha instalación, se gira al sur, se cruza la calle Libertad y se toma la cerca perimetral del estadio de béisbol hasta su extremo sureste, se gira con rumbo este por dicha cerca hasta la intersección con el río, se continua por dicho río aguas abajo hasta 100 m antes de llegar al puente del Paradero, se gira rumbo este y se avanza hasta la intercepción con el pasaje C y D al fondo de las viviendas que se encuentran detrás de la Escuela Primaria, se gira rumbo norte y se bordea la escogida hasta llegar a su extremo sureste detrás de las instalaciones de la Estación del Ferrocarril, se gira con rumbo noreste por el fondo de dichas instalaciones y viviendas hasta llegar al fondo de la parcela de Silvio Izquierdo, se gira con rumbo norte pasando por el fondo de las viviendas de la calle B hasta llegar al fondo de la parcela de Armando Rodríguez, se gira con rumbo oeste por el fondo de las viviendas ubicadas hacia el Pasaje A hasta llegar al fondo de límite de la parcela de Dámaso Aragón, se gira al norte hasta la intersección con el Pasaje A, por el cual se toma y se cruza la calle B se llega hasta el límite noreste de la parcela de Wilfredo Correa, se gira rumbo sur, se cruza la línea del ferrocarril hasta llegar hasta la parcela de Armandito, se gira con rumbo suroeste pasando por el fondo de las viviendas que se encuentran hacia la calle hasta interceptar el Pasaje B, se gira con rumbo sureste por dicho Pasaje hasta el fondo de las viviendas de la Avenida Frank País, se gira al sureste pasando por el fondo de las viviendas hasta llegar a la parcela de José Luís Paz Peinado, se gira al suroeste pasando por el lateral de dicha vivienda, hasta la intercepción con la Avenida Frank País, se gira hacia el noroeste por el extremo sur de dicha Avenida hasta la parcela de Leiván Paz Valdés, se gira hacia el suroeste y se pasa por el lateral de dicha parcela hasta su fondo, se gira hacia el noroeste hasta la parcela de Santa, se gira rumbo suroeste pasando por el lateral de dicha vivienda hasta su fondo, se gira hacia el noroeste pasando por el fondo de las parcelas de la Avenida Frank País, se cruza la línea férrea hasta el fondo de la parcela de Jorgito, se gira con rumbo oeste por el fondo de la parcela de la Avenida Frank País se cruza el río San Juan y se avanza y se toma el límite de la propiedad de Rensol Rodríguez Ferro hasta la intercepción con la calle Francisco Rivera, se gira al suroeste por el extremo este de dicha calle hasta la entrada de la calle D en Las Delicias, se gira al oeste por el borde sur de dicha calle hasta llegar a la parcela de Maida Escobar, se gira al sur hasta la parcela de Zoraida González, se gira al oeste pasando por el frente de la parcela de René Mesa y el lateral de la parcela de Gustavo hasta su fondo, se gira hacia el noroeste bordeando el fondo de las viviendas de la calle D, hasta el fondo de la escuela primaria Luis Pérez Rodríguez, se gira al norte y se avanza por el fondo de las viviendas de la calle antes mencionada, se cruza el camino hacia el campo de tiro y se continua por el fondo de las viviendas de la calle C hasta la intercepción con el arroyo de los Negros, se toma por el mismo aguas arriba hasta el fondo del cementerio, se gira hacia el norte y se avanza por la cerca que delimita el mismo hasta el fondo de la vivienda



del Pasaje C, se gira hacia el oeste bordeando dichas viviendas hasta llegar a la parcela de Mariolis Blanco, se gira al norte, se cruza el camino a San José y el de Juan de Hevia hasta la intercepción con el río San Juan, se gira hacia el noroeste aguas arriba hasta el punto conocido por Juan de Hevia borde este del río San Juan al noroeste de la vivienda de Juanita Ferro punto de partida.

## **CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.**

### **Premisas conceptuales:**

Toda acción urbanística o de tipo constructivo tiene que respetar los valores esenciales que caracterizan a este pueblo. Por esta razón, se ordenarán acciones que refuercen sus particularidades y que se resumen en los siguientes objetivos:

- Preservar la trama y los códigos urbanísticos tradicionales.
- Proteger el patrimonio arquitectónico, salvaguardando los inmuebles singulares y restituyendo gradualmente las transformaciones indeseables que han promovido el deterioro de su imagen.
- Conciliar las nuevas inversiones propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano, tanto por la vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Posibilitar la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.

### **1. Regulaciones generales:**

Se instruyen regulaciones de carácter y aplicación general para el pueblo.

### **2. Regulaciones específicas:**

En correspondencia con los diferentes sectores se han distinguido regulaciones de carácter y aplicación delimitada para el Centro Urbano Tradicional; los barrios y ensanches residenciales, Reparto Alturas donde predominan los edificios multifamiliares y la Zona de Nuevo Desarrollo. Estas Regulaciones complementan a las Regulaciones Generales y no son excluyentes, por lo que unas y otras deben cumplirse estrictamente.

<b>1. Calles longitudinales.</b>	<b>Sitio Histórico Urbano</b>	<b>Centro Urbano Tradicional</b>
<b>Calle Francisco Rivera.</b>		
<b>Calle José Martí.</b>		
<b>Calle Leopoldo Pérez.</b>		
<b>2. Calles transversales.</b>		
<b>Calle Libertad</b>		



Calle Isabel Rodríguez		
Calle Estévez		
Calle Isabel Rubio		
Calle José María Padrón		
Calle Ruiz Calderón		
Calle Frank País		
<b>3. Reparto Alturas.</b>		
<b>4. Barrios o Ensanches Residenciales.</b>		
<b>5. Zona de Nuevo Desarrollo.</b>		

### 3. Regulaciones Específicas para Zona Especial (Patrimonial).

Se dictan estas regulaciones para salvaguardar toda la zona del Hoyo de Monterrey incluyendo el muro que se encuentra a lo largo de calle Rigoberto Fuentes por ser parte del patrimonio del Municipio.

#### Procedimientos.

Se revalidan las disposiciones indicativas sobre el modo establecido para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas que se promuevan.

#### Tablas y principios gráficos

Se tabulan y se grafican conceptos y criterios fundamentales empleados.

#### Anexos.

Por orden de aparición se presentan los documentos técnicos y legales vigentes que complementan a estas regulaciones.

# REGULACIONES URBANAS GENERALES





## CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ASENTAMIENTO.

El núcleo Urbano se localiza al Centro- Este del Municipio ocupando una superficie de 257 Há.

Limita al Norte con el Asentamiento de Trujillo, al Sur con las áreas tabacaleras ubicadas al Sur de la Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología en la Finca La Higuera, al Este con el Asentamiento El Barón y al Oeste con la zona de San José y el Antiguo Campo de Tiro.

Su población en el 2002 alcanzó los 12 623 habitantes Para una densidad de 49 hab./ Há y 3154 viviendas para un Índice de hacinamiento de 4 Hab./Viv.

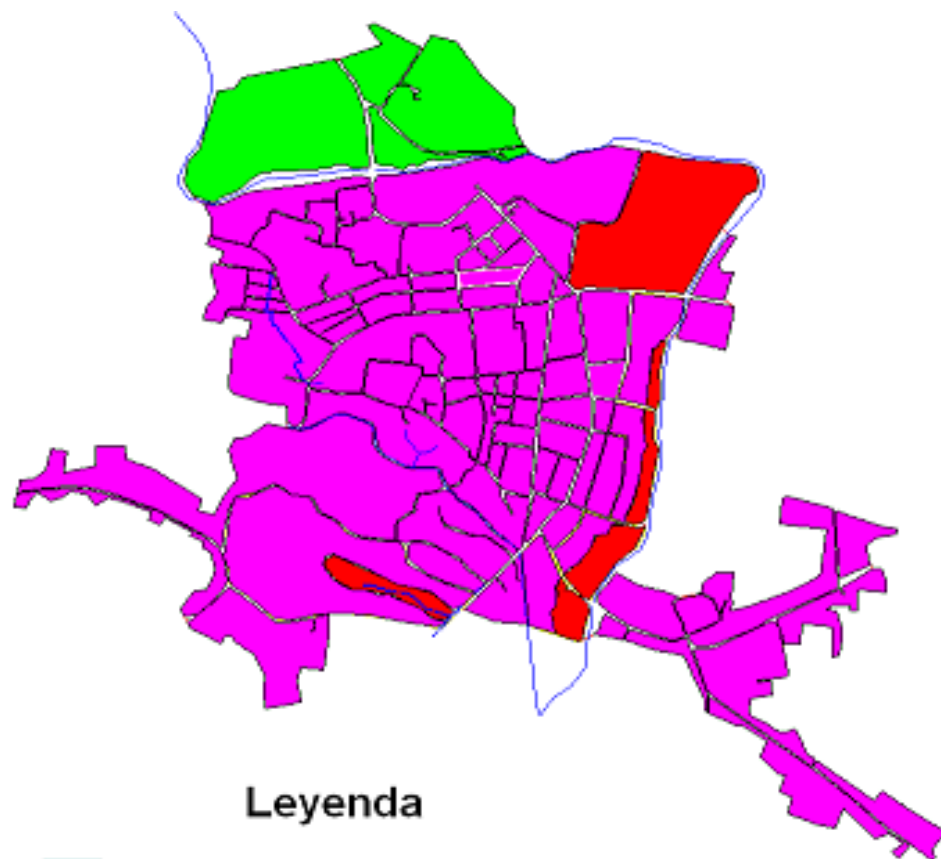
El área del asentamiento se encuentra enmarcada en tres Consejos Populares, el urbano y partes de sus áreas en los Consejos Populares de Hermanos Saíz y Campo Hermoso, en las zonas del Paradero y Las Delicias respectivamente.

## ZONIFICACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE LA CIUDAD




Se define el suelo edificado de viviendas por circunscripciones, delimitando dentro del mismo el centro histórico urbano. Este suelo se encuentra enmarcado

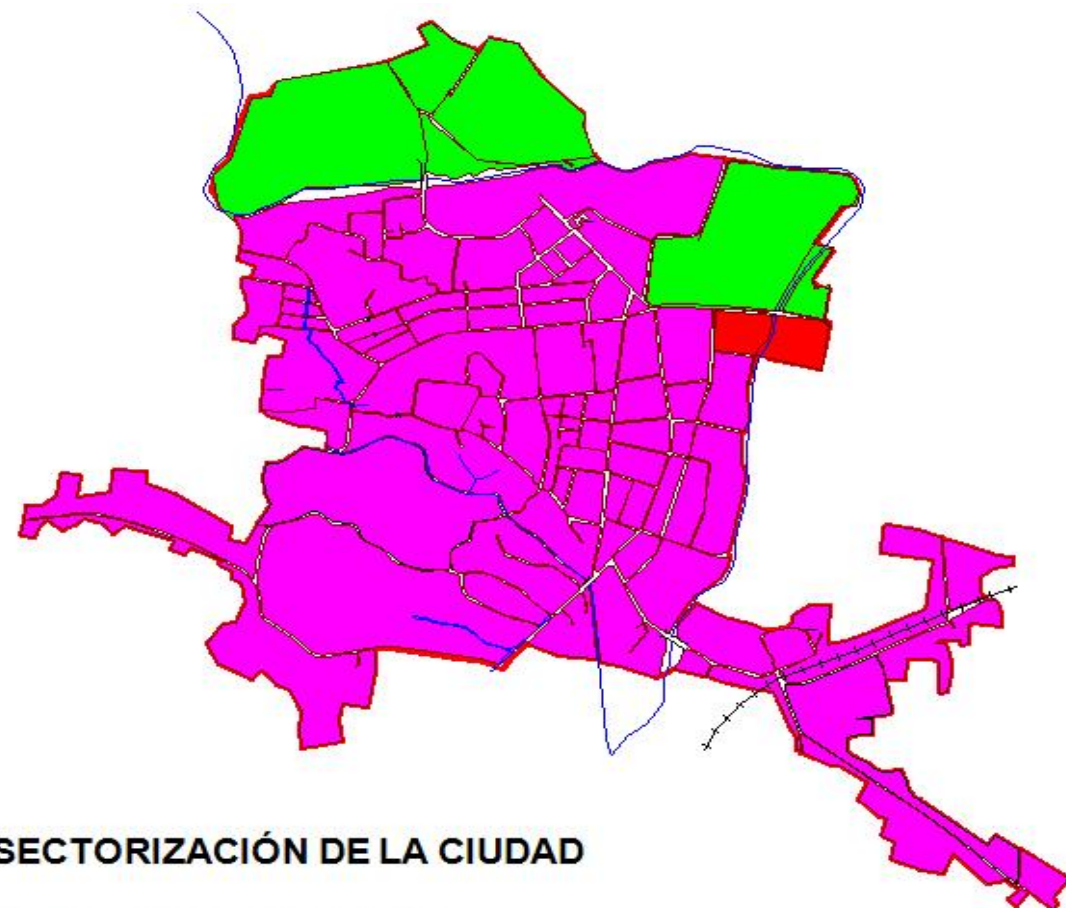
dentro de 14 circunscripciones, dentro de las que se encuentra las siguientes:








Leyenda

-  Suelo no Urbanizable
-  Suelo Urbanizable
-  Suelo Urbanizado



SECTORIZACIÓN DE LA CIUDAD

-  SECTOR RESIDENCIAL
-  SECTOR DE PRODUCCIÓN AGRICOLA
-  SECTOR DEPORTIVO

## 1. Protección y preservación patrimonial

**Artículo 1:** Toda acción constructiva a ejecutar **dentro de la zona patrimonial estará sujeta a las aprobaciones** de la Comisión Provincial y Municipal de Patrimonio según corresponda, se respetarán los grados de protección a que están sujetas las edificaciones, que fueron actualizadas por el Centro Provincial de Patrimonio.

**Artículo 2:** Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que la degraden.

**Artículo 4:** Queda prohibida la instalación de kioscos, mostradores, cabinas sanitarias, murales, vallas y otros elementos en las calles y otros espacios libres de uso y dominio público, como parques y plazas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización temporal a la Dirección Municipal de Planificación Física, con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 5:** Dentro de los límites de la faja vial de las calles (carriles, aceras, parterres y separador central) se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

## 2 Calidad del medio ambiente

### 2.1 Área Verde urbana:



**Artículo 6:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios libres públicos y en el interior de las parcelas, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

**Artículo 7:** Será obligatoria la permanencia de las fincas urbanas existentes con sus cultivos y formas de trabajo tradicionales, no permitiéndose nuevas construcciones en sus áreas.

### 2.2 Agricultura urbana:

**Artículo 8:** No se admitirán parcelas destinadas a la agricultura urbana en el centro histórico. En el resto del asentamiento serán restringidas con determinadas regulaciones y con carácter temporal.

## 3 Estructura de la manzana

### 3.1 Ocupación de la manzana:

**Artículo 9:** Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada y en la nueva zona de desarrollo edificable.



## 3.2 Ocupación de la parcela:

**Artículo 10:** La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie libre mínima será del 30%. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

**Artículo 11:** En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación según la alineación de vial, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los patios interiores y en el fondo.

**Artículo 12:** En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación aislado en parcelas, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los jardines, pasillos laterales y patios en el fondo.

## 4 Disposición de la edificación en la parcela

**Artículo 13:** Para todas las edificaciones uniplanta, será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho libre mínimo de 1,00 metro. Este ancho de los pasillos laterales se tomará siempre desde el borde más saliente de la edificación correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el borde de dicho muro.

## 5 Alineación de las edificaciones



## 5.1 Edificaciones según la alineación del vial:

**Artículo 14:** Será obligatorio respetar la alineación existente de la primera línea de fachada en cada uno de los tramos y que corresponderá con la primera línea de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación.

**Artículo 14:** No se permite salir de las alienaciones de las calles con ningún cuerpo saliente.

**Artículo 15:** La profundidad de la franja de portal se adecuará a las alineaciones de las edificaciones colindantes.

**Artículo 16:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin el permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

## 5.2 Edificaciones aisladas en parcelas:

**Artículo 17:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes. Para ello, en cada uno de los tramos se adecuarán la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso.

## 6 Acciones constructivas.



**Artículo 18:** Se evitarán las acciones que transformen las características tipológicas predominantes en el pueblo.

**Artículo 19:** En las intervenciones en inmuebles con grados de protección I y II, se permitirán nuevos usos, manteniendo las características espaciales en sus espacios principales.

**Artículo 20:** Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

**Artículo 21:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

## 7 Tipos y elementos de fachadas

### 7.1 Cercados:

**Artículo 22:** Se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas. Los diseños de las cercas serán regulados de acuerdo a las características de cada una de las zonas.

**Artículo 23:** La factibilidad y los tipos de cercados serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. En todos los casos serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 24:** En las viviendas de planta pareada no se permitirá el cercado parcial de una de las viviendas.

**Artículo 25:** En las edificaciones en tiras a lo largo de las calles, se prohíbe la construcción de cercados del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada.

**Artículo 26:** Se prohíbe el uso de elementos punzantes.

### 6.2 Jardín frontal:

**Artículo 27:** La obligatoriedad de su uso y los índices máximos de pavimentación serán regulados de acuerdo a cada una de las zonas.

**Artículo 28:** En las entradas a garajes y en los estacionamientos en el interior de las parcelas solamente se pavimentarán los dos carriles, con un ancho máximo de 0,50 metros.

**Artículo 29:** Se permite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobre salga más de 0,20 metros.

**Artículo 30:** Se prohíbe la construcción de escaleras en la franja del jardín frontal, excepto las escalinatas de acceso a la vivienda en aquellos casos en que la topografía lo requiera debido al desnivel del terreno existente respecto a la rasante de la acera al frente.

**Artículo 31:** Se prohíbe todo tipo de construcciones permanentes en la franja de jardín frontal.

**Artículo 32:** Se limita el uso de la franja de jardín frontal para la construcción de instalaciones, permitiéndose solo el aprovechamiento de hasta un 40% del ancho de la parcela. Para edificaciones localizadas en esquinas se

limita a un 20% por cada lado de la parcela. En todos los casos, solamente podrán permitirse siempre y cuando se realice con elementos temporales y desmontables que se retiren al terminar el horario establecido, no permitiéndose en los mismos la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

## 6.3 Portales:

**Artículo 33:** Se conservará el portal corrido en toda la fachada frontal de las edificaciones existentes y se exigirá su permanencia en las nuevas acciones constructivas, independientemente del sistema de ordenación urbana propuesto.



**Artículo 34:** Se prohíbe el cierre de portales existentes. En las zonas donde exista franja continua de portal se permite su delimitación individual por muretes o barandas.

**Artículo 35:** Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

**Artículo 36:** Se exigirá que los materiales de construcción usados en los portales aseguren una integración con el entorno urbano.

**Artículo 37:** Se permite el uso de repello rústico o texturizado.

## 6.4 Barandas y rejas:



**Artículo 38:** Las nuevas barandas se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos con pasamanos, no permitiéndose el uso de elementos figurativos.

**Artículo 39:** Se permite el uso de celosía de mortero como baranda.

**Artículo 40:** Se permite la baranda en azoteas siempre que queden por detrás y no sobrepasando la altura máxima del primer tramo frontal de cubierta inclinada recubierto con tejas criollas. Mantendrá esa altura en todo el perímetro y será de barras metálicas lisas sin otros elementos de soporte u ornamentales.

**Artículo 41:** Se prohíbe el uso de rejas para el cierre del portal. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y se ejecutarán con barras

redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos, no permitiéndose el uso de elementos figurativos ni de rejas con diseños rebuscados.

## 6.5 Marquesinas y toldos:



**Artículo 42:** La factibilidad y los tipos de marquesinas y de toldos serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

**Artículo 43:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) Los toldos serán confeccionados de lona con soportes plásticos o metálicos, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.

b) En las edificaciones aisladas en parcelas, no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal. En las edificaciones en tiras a lo largo de la de calle se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

## 6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 44:** Los tipos y materiales de carpintería exterior serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

## 6.7 Pintura exterior:

**Artículo 45:** Se prohíbe la pintura sobre cualquier fachada o en una de sus partes si no está correctamente terminada

**Artículo 46:** Se prohíbe la pintura en una o varias secciones independientes en los inmuebles que incluyen a varias propiedades.

**Artículo 47:** Se prohíbe la pintura de troncos de árboles, postes del tendido eléctrico y telefónico y contenes.

**Artículo 48:** Se prohíbe la pintura en paredes con revestimientos de piedras o con terminaciones de ladrillos expuestos y otros materiales pétreos naturales. Tampoco se admitirá marcar las juntas.

**Artículo 49:** En ningún caso podrán emplearse combinaciones de colores complementarios y/o contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación y siempre se deberá tener en cuenta integralmente el color de la carpintería y la herrería, junto con el de muros y columnas.



**Artículo 50:** En las edificaciones que corresponden en general al estilo tradicional e independientemente del uso que tenga la edificación, se usarán tonos claros en las paredes y en las columnas tonos más oscuros, manteniendo la misma gama de colores.

**Artículo 51:** En las edificaciones que corresponden en general a los estilos neoclásico o ecléctico se aplicarán tonos claros en las paredes y las jambas y molduras en los muros deben trabajarse con el mismo color o aclarando más ese color. Las ventanas y puertas se pintarán siempre en colores blanco, marfil y crema claros, aunque la puerta principal podrá distinguirse, utilizando colores afines a los de las paredes, pero más oscuros. La herrería debe pintarse en negro.

**Artículo 52:** En las edificaciones inscritas dentro de los códigos de la arquitectura moderna se mantendrá un color principal neutro y claro y pueden acentuarse con colores intensos los elementos más señalados en las fachadas, como pueden ser la carpintería, los balcones, marquesinas y la estructura, cuidando de no desvirtuar la volumetría general.

## **6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 53:** Los tipos y materiales de enchapes exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

## **6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 54:** Los tipos y materiales de pisos y pavimentos exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

### **1.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 55:** Se prohíbe el emplazamiento de elementos decorativos permanentes que sean ajenos a la identidad del pueblo y que atenten contra los valores de su arquitectura local.

## **7 Usos de suelo.**

**Artículo 56:** En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

## **8 Demoliciones.**

**Artículo 57:** Las demoliciones parciales o totales de las edificaciones con Grados Patrimoniales I y II requerirán de la aprobación específica de la Comisión Municipal de Monumentos.

**Artículo 58:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

## **9 Acciones constructivas.**

**9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**



**Artículo 59:** Es obligatorio el cumplimiento de los procedimientos de control y aprobación de todas las acciones constructivas por la población y por las entidades estatales que están vigentes.

**Artículo 60:** Se mantendrá la apariencia de la cubierta de tejas criollas e inclinadas hacia el frente en las edificaciones y se exigirá su continuidad en las nuevas acciones constructivas de acuerdo a la zona regulada.

**Artículo 61:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar negativamente el contexto ni podrán realizarse con materiales que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

**Artículo 62:** Las cisternas y/o fosas se construirán totalmente soterradas bajo la edificación o en los pasillos laterales o en el fondo, dentro de los límites de propiedad.

**Artículo 63:** Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela están reguladas por el Coeficiente de Ocupación establecido encada una de las zonas del pueblo.

**Artículo 64:** Se prohíben las ampliaciones hacia balcones, aleros o terrazas.

**Artículo 65:** Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe

realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

## ***9.2 División y unificación de viviendas:***

**Artículo 66:** Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

**Artículo 67:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 68:** No se permitirá la división o unificación de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

**Artículo 69:** Para que una división sea aprobada será necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas correspondientes a cada una, sin que se sobrepase la ocupación máxima en cada una de las parcelas resultantes. También deben estar bien definidos las



áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división.

**Artículo 70:** No se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho de paso.

### **9.3 Escaleras:**

**Artículo 71:** En las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.

**Artículo 72:** Para cualquier uso autorizado de la azotea, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

**Artículo 73:** En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

**Artículo 74:** Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas y sin otros elementos ornamentales. Su altura máxima no será mayor de 0,90 metros.

**Artículo 75:** En pasillos laterales será a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Este ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en los siguientes casos:

a) Se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para iluminación y ventilación.

b) En el pasillo que da hacia la calle en las parcelas en las esquinas de las manzanas.

**Artículo 76:** Se permitirá la construcción de la escalera en pasillos de fondo siempre que cumpla las condiciones del inciso anterior.

**Artículo 77:** Se garantizará la adecuada percepción de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

### **9.4 Barbacoas:**

**Artículo 78:** Se permitirá la construcción de barbacoas para uso residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I y siempre que el estado técnico de la edificación lo permita. Se localizará solamente en la planta baja y a partir de la tercera crujía. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40 metros como mínimo sin sobrepasar la altura reguladora máxima establecida para la zona donde se localiza el

inmueble y deberán contar con adecuadas ventilación e iluminación naturales.

## **9.5 Accesibilidad urbana y arquitectónica:**

**Artículo 79:** Toda nueva edificación que se construya, ya sea para servicios sociales o de viviendas multifamiliares, está obligada a cumplirlo establecido por la Norma Cubana que está vigente. (Anexo No. 2). Además, se aplicará como generalidad para toda rehabilitación o remodelación a ejecutar en estas edificaciones existentes con Grados de Protección II, III y IV. Particularmente, en las edificaciones con Grado de Protección I, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin detrimento de sus valores patrimoniales.



## **9.6 Ampliaciones en el área libre de la parcela:**

**Artículo 80:** Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela no sobrepasarán la ocupación máxima establecida.

## **9.7 Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 81:** Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

## **10.1 Carteles de arrendamiento de viviendas:**

**Artículo 82:** La localización y el diseño de los carteles de arrendamiento de viviendas se regirán por las regulaciones especiales emitidas por la Dirección Provincial de Planificación Física.

**Artículo 83:** En las viviendas localizadas en parcelas interiores y en la franja periurbana se permitirá su colocación en lugares visibles, previa su aprobación correspondiente.

## **10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 84:** Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

**Artículo 85:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.



**Artículo 86:** En el resto de las edificaciones, los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 87:** En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.

b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado.

c) El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 88:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Serán sujetos a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.

b) Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y la proyección sobre la faja vial será hasta 1,50 metros. A

su vez, la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 metros.

c) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2,50 metros.

**Artículo 89:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 90:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.

b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.

c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 91:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 92:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

**Artículo 93:** Todo lo referido a su localización y diseño cumplirá las regulaciones establecidas para cada una de las zonas donde está ubicado el inmueble o espacio público.

### **10.3 Señalización de calles y plazas:**

**Artículo 94:** La señalización de las calles y plazas se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas.

### **10.4 Numeración de edificaciones de servicios y de viviendas unifamiliares:**

**Artículo 95:** El número se colocará adosado con tornillo de agarre a la pared exterior que da acceso a la segunda línea de fachada frontal, después del portal. En caso de no existir portal, se colocará en la primera línea de fachada frontal. Se ubicará a una altura no menor de 2,0 metros ni mayor de 3,0 metros. La altura del número o la letra será de 80 milímetros y se construirán con un material duradero, ya sea plástico, metálico o de cemento.

### **10.5 Numeración de edificaciones multifamiliares:**

**Artículo 96:** El número se colocará adosado con tornillo de agarre en el lateral del edificio más visible, según sea su posición con relación a la calle de acceso al mismo. La altura del número o la letra serán de 200 milímetros y se construirán con hierro fundido u otro material duradero.

## **11 Mobiliario urbano.**



**Artículo 97:** Se prohíbe trasladar bustos y tarjas ornamentales o conmemorativas de su sitio original.

**Artículo 98:** Se prohíbe emplazar elementos escultóricos ajenos a la identidad local en portales, jardines exteriores y en espacios públicos sin la aprobación correspondiente.

**Artículo 99:** Los diseños de los elementos del mobiliario urbano, tales como bancos, luminarias, cabinas telefónicas y otros serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. En todos los casos serán aprobados por la Comisión Municipal de Monumentos.

### **11.1 Bancos:**

**Artículo 100:** Los bancos existentes que sean considerados exponentes de valor histórico, serán



conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 101:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### **11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 102:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### **11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 103:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 104:** Se prohíbe trasladar bustos y tarjas ornamentales o conmemorativas de su sitio original.

**Artículo 105:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no

obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 106:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.

b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **11.4 Elementos de higiene pública:**

**Artículo 107:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza. Requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas. Serán autoportante y no deben obstaculizar la circulación de las personas.

### **11.5 Otros equipamientos:**

**Artículo 108:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura. En ningún caso debe obstaculizar la circulación de las personas y requerirán diseños normalizados y



apropiados a las características de cada una de las zonas.

**Artículo 109:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros. En ningún caso debe obstaculizar la circulación de las personas y requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas.

## 12. Medianerías.

### Artículo 110:

a) Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

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

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

d) Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante.

e) Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no podrá ocasionar daños al vecino.

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

g) Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

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

i) En la reparación o restauración de una medianería se tendrá en cuenta:

- Si la pared es contigua, los gastos son del ocupante.

- Si la pared es medianera cada ocupante está obligado a cuidarla, mantenerla y aún reedificarla.

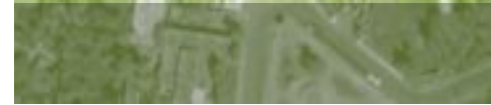
- El que ocasione daños a una pared medianera correrá con los gastos.

## REGULACIONES URBANAS ESPECÍFICAS



En correspondencia con los diferentes sectores, han distinguido regulaciones específicas y especiales de carácter y aplicación delimitada:

1. Centro urbano tradicional.
2. Barrios y ensanches residenciales.
3. Reparto Alturas donde predominan los edificios multifamiliares.
4. Zona de nuevo desarrollo.



### CENTRO URBANO TRADICIONAL.

El Centro Urbano Tradicional se ha sectorizado en el Sitio Histórico Urbano y con diferenciaciones evidentes.

### DESCRIPCIÓN DEL SITIO HISTÓRICO URBANO.

El Sitio Histórico Urbano es el sector más antiguo del pueblo y está delimitado por dos calles longitudinales (Francisco Rivera y parte de la José Martí) y por seis calles transversales. Aquí se localizan las edificaciones con Grados de Protección I y II.

Parte de la intersección de las calles Avenida Montes de Oca y Francisco Rivera y por esta última hasta la calle Ruizcalderón, incluyendo sus dos frentes de calle. Desde aquí hasta la calle José María Padrón, y por esta última hasta la calle Isabel Rubio incluyendo sus dos frentes de calle, desde aquí hasta la intersección de las calles Estévez y Francisco Rivera incluyendo sus dos frentes de calle, continuando hasta la intersección de las calles Isabel Rodríguez y Francisco Rivera, continuando hasta la intersección de las calles Libertad con Francisco Rivera y José Martí.

También, se incluyen los tramos de la calle Libertad con Rigoberto Fuentes y la calle José Martí.

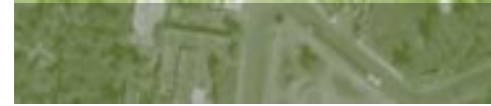
Su área se configura con una manzana compacta rectangular y con tres manzanas semicompactas irregulares.

### DESCRIPCIÓN DEL TRAMO ORIGINARIO

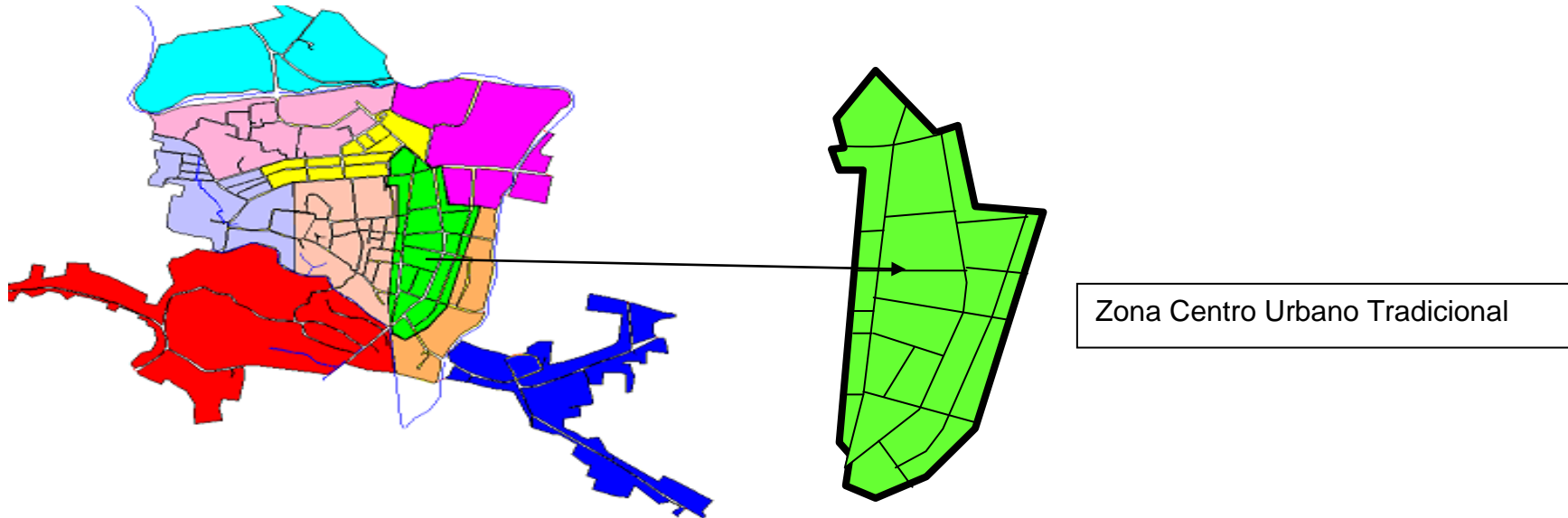
Comprende las tres calles principales, Leopoldo Pérez desde Avenida Montes de Oca hasta Padre Bentín, calle Francisco Rivera desde Arroyo de Los Negros hasta Libertad y calle José Martí desde Francisco Rivera hasta Rigoberto Fuentes incluyendo los dos frentes de calle de las mismas y las calles transversales. Donde se localizan las principales edificaciones de servicios comerciales, gastronómicos, culturales y de ocio.

En todo el tramo, la vía mantiene una sección constante en la franja de rodamiento. No obstante, a lo largo de su trazado existen variaciones en las dimensiones y disposición de aceras y parterres, coincidiendo con el cambio de ordenación de las edificaciones y los tipos de manzana que la enmarcan por cada borde. Aunque predomina la ordenación de las edificaciones por la alineación de la calle en tiras compactas con frente continuo hacia la calle principal y pasillo lateral a partir de la segunda crujía.

La presencia del portal es inalterable a ambos lados de la vía e independiente del sistema de ordenación. Se advierten portales cerrados y abiertos. Los portales cerrados se corresponden mayormente con las viviendas y los abiertos están presentes en las edificaciones de servicios.



## Zonificación





## 2.1 Protección y preservación patrimonial



**Artículo 111:** Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan

y eliminando aquellos elementos que la degraden.

**Artículo 112:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio.

**Artículo 113:** Dentro de los límites de la faja vial de la calle, incluyendo a los parterres, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

## 2.3 Estructura de la manzana

**Artículo 114:** Se preservarán las configuraciones de las manzanas rectangulares compactas para la senda sur y de manzanas semicompactas irregulares para la senda

norte, manteniendo la permanencia de las vegas sobre un terreno no edificable.

## 2.4 Disposición de la edificación en la parcela

**Artículo 115:** Prevalecerán la parcela compacta y con fachada con frente continuo con pasillo lateral a partir de la segunda crujía de las edificaciones en tiras y la parcela aislada con jardín frontal hacia la calle.

## 2.5 Alineación de las edificaciones



**Artículo 116:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el

caso en cada tramo. También, será obligatorio conservar los puntales existentes en los frentes de cada uno de los tramos.

## 2.6 Tipos y elementos de fachada

### 2.6.1 Cercados:

**Artículo 117:** En las edificaciones ordenadas por la alineación de la calle, se prohíbe la construcción de

cercados del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada.

**Artículo 118:** En las edificaciones aisladas en parcelas se permitirá el cercado del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada. Se mantendrá la alineación con las cercas existentes en las edificaciones colindantes y su altura estará sujeta a la máxima altura de las cercas existentes o en su defecto será hasta 1,00 metro. En los laterales a partir de la segunda línea de fachada y en el fondo, la altura máxima será de 1,80 metros.

**Artículo 119:** Para la construcción de los cercados del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada, se utilizarán rejas metálicas verticales sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura. En estos tramos el uso de las mallas eslabonadas se permitirá siempre que se enmascaren totalmente con vegetación. En los laterales a partir de la segunda línea de fachada y en el fondo, se permitirán intervalos de muros alternados

### 2.6.3 Portales



**Artículo 120:** La profundidad de la franja de portal variará entre 2,00 y 2,50 metros, según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 121:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido. No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### 2.6.4 Barandas y rejas:



**Artículo 122:** Será obligatoria la preservación de las barandas originales con barras redondas lisas y verticales y con pasamanos de madera en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 123:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales atravesando los peinazos intermedios y empotradas en los extremos en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 124:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco que falten en las

edificaciones que conserven este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.

## 2.6.5 Marquesinas y toldos:



**Artículo 125:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.
- b) En las edificaciones aisladas en parcelas no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.
- c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

## 2.6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 126:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el

cierre de vanos y la apertura de otros nuevos en las edificaciones que la conserven.

**Artículo 127:** Será obligatoria la preservación de la carpintería original con tablas lisas clavadas a tope en bastidores de largueros y peinazos con o sin postigos en las edificaciones que la conserven.

**Artículo 128:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.



## 2.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 129:** En las edificaciones que corresponden en general al estilo tradicional, aunque tengan variaciones, los colores a emplear

independientemente del uso que tenga la edificación, serán:

- a) En las paredes se usarán tonos claros y en las columnas más oscuros, siempre de la misma gama en que se pintan las paredes y nunca en colores contrastantes.

## 2.6.8 Enchapes exteriores:

**Artículo 130:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

## 2.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 131:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad. En caso de deterioro, se repondrán manteniendo su diseño y con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

**Artículo 132:** Se permite el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas.

## 2.6.10 Elementos decorativos exteriores:

**Artículo 133:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

## 2.7 Usos de suelo



**Artículo 134:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en

este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronómica y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones residencial y religiosa.
- c) Se permiten las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- d) Se permiten las funciones de deporte; productiva, incluyendo la agricultura urbana y talleres artesanales y de artistas.

## 2.8 Demoliciones



**Artículo 135:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona serán consultadas con la Comisión Municipal de Patrimonio.

## 2.9 Acciones constructivas

### 2.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:



**Artículo 136:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 137:** Se autoriza la ampliación y adjudicación en segundo nivel donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto.

**Artículo 138:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## 2.10 Carteles y señalizaciones.

### 2.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:



**Artículo 139:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo

diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor de esta zona.

**Artículo 140:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 141:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 142:** En el resto de las edificaciones, los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 143:** En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.

b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado.

c) El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 144:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Serán sujetados a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.

b) Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y la proyección sobre la faja vial será hasta 1,50 metros. A su vez, la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 metros.

c) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2,50 metros.

**Artículo 145:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 146:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.

b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.

c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 147:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 148:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

### 2.10.2 Señalización de calles:



**Artículo 149:** Las calles serán rotuladas con placas rectangulares metálicas o de otro

material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

## 2.11 Mobiliario urbano

### 2.11.1 Bancos



**Artículo 150:** Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 151:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### 2.11.2 Elementos de iluminación:

**Artículo 152:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles

con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### 2.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:

**Artículo 153:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 154:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 155:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### 2.11.4 Elementos de higiene pública:

**Artículo 156:** Se permite la colocación de zupideros en las esquinas libres interior de las manzanas, siempre que no provoque afectación a las edificaciones colindantes

**Artículo 157:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza siempre que no interfiera el paso peatonal.

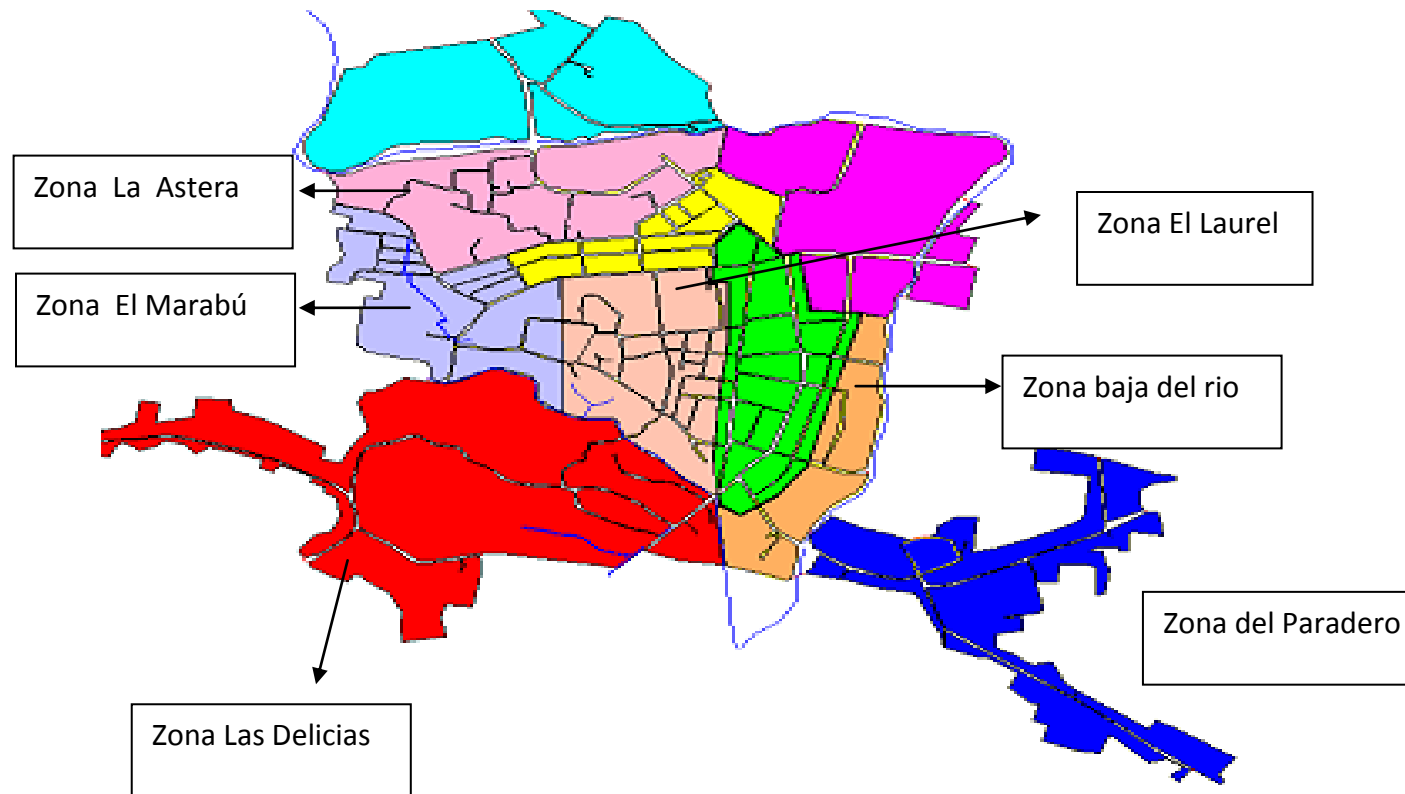


### 2.11.5 Otros equipamientos:

**Artículo 158:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura.

**Artículo 159:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros.

## Zonificación





### REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA BARRIOS Y ENSANCHES RESIDENCIALES.

Los barrios residenciales alrededor del centro tradicional se consolidaron a partir de la década de los setenta del siglo pasado. En algunos su desarrollo inicial fue planificado, y los otros se establecieron a partir de la inusitada expansión del núcleo urbano ocurrida a partir de 1981, dando lugar a nuevos ensanches que ampliaron los límites del pueblo en todas las direcciones

#### **Zona La Astrea, El Laurel y Las Delicias**

La Astrea y El Laurel se erigieron con proyectos elaborados a partir del Esquema Urbano vigente en ese tiempo, donde se construyeron viviendas aisladas en parcelas de 1y 2 pisos. Aunque se garantizó la infraestructura básica de habitabilidad, no se ejecutaron las vías ni las terminaciones exteriores previstas y en Las Delicias se ejecutó un reparto (Celia Sánchez) con proyectos elaborados a partir de este esquema.

#### **Zona El Marabú, El Paradero y Zona Baja del Rio**

Abarcan áreas más alejadas del Centro Urbano Tradicional e incluso localizadas en la franja periurbana. Su crecimiento no fue planificado y, por lo general, están estructuradas por manzanas irregulares en cuanto a su forma y dimensiones. Las parcelas están alineadas a ellas, siguiendo el trazado de caminos existentes o instaurados. Disponen de bajos niveles de infraestructura y de equipamiento de los servicios sociales básicos. Las edificaciones aisladas en parcelas varían en cuanto a sus

tipologías, predominando las viviendas construidas por esfuerzo propio. En algunas zonas se reportan malas condiciones Medioambientales.



## 6.1 Protección y preservación patrimonial

**Artículo 160:** Queda prohibido construir pavimentos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 161:** Dentro de los límites de la faja vial de las calles se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

## 6.2 Calidad del medio ambiente

**Artículo 162:** Los huertos para el cultivo a pequeña escala serán restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las edificaciones. Deberán mantener una buena apariencia y mantenimiento.

## 6.3 Estructura de la manzana

**Artículo 163:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas existentes.

## 6.4 Disposición de la edificación en la parcela

**Artículo 164:** Prevalecerán las parcelas de edificaciones aisladas con jardín



frontal hacia la calle.

## 6.5 Alineación de las edificaciones

**Artículo 165:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso en cada tramo.

**Artículo 166:** No se permite la permanencia de salientes ni retiros en relación con las alienaciones estipuladas.

## 6.6 Tipos y elementos de fachada

### 6.6.1 Cercados:

**Artículo 167:** Se permitirá el cercado en las parcelas ubicadas frente a las vías principales, con las siguientes indicaciones:

a) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada su altura estará sujeta a las de las edificaciones inmediatas o en su defecto será de 0,90 metros. A partir de la segunda línea de fachada de los laterales y por el fondo su altura máxima será de 1,80 metros.

b) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada se utilizarán mallas eslabonadas o verjas

metálicas sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura. A partir de la segunda línea de fachada y por el fondo se combinarán muros con tramos de mallas, dejando transparente como mínimo dos tercios del perímetro.

c) Será obligatoria la siembra de arbustivas para su enmascaramiento.

**Artículo 168:** En las parcelas ubicadas frente a otras vías de menor importancia se podrán usar otros elementos de cierre, excepto materiales efímeros, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 6.6.2 Jardín frontal:



**Artículo 169:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones, sean aisladas o en tiras, y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

### 6.6.3 Portales:

**Artículo 170:** La profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 171:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido. No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### 6.6.4 Barandas:

**Artículo 172:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales se utilizarán barandas con elementos metálicos. La altura de la baranda será de 0,90 metros y dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. Para las edificaciones en parcelas ubicadas en otras vías de menor importancia se podrán usar otros elementos de cierre en las barandas, excepto materiales efímeros, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 6.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 173:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 174:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.

b) En las edificaciones aisladas en parcelas no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

c) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

### 6.6.6 Carpintería exterior:



**Artículo 175:** En las puertas y ventanas exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales y vías de menor se autoriza el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de

cristales transparentes, traslucidos y de colores, excepto en las edificaciones de servicios sociales, en cuyo caso

cada propuesta se someterá a la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 6.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 176:** Las propuestas de colores exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 6.6.8 Enchapes exteriores:



**Artículo 177:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales y de menor importancia se autoriza la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

### 6.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 178:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales y de menor importancia se permite el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas.

## 6.6.10 Elementos decorativos exteriores:

**Artículo 179:** Se permite la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

## 6.7 Usos de suelo

**Artículo 180:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronómica; religiosa; de educación y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Se permite la función administrativa.
- d) Se permiten las funciones de deporte; productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres artesanales y de artistas.

## 6.8 Demoliciones

**Artículo 181:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

## 6.9 Acciones constructivas

### 6.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:



**Artículo 182:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o

alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 183:** La ampliación y adjudicación en segundo nivel podrá aprobarse para mejorar la expresión urbana del conjunto.

## 6.10 Carteles y señalizaciones

### 6.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 184:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.



**Artículo 185:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 186:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de

2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 187:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 188:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.

b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.

c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 189:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 190:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

### 6.10.2 Señalización de calles:

**Artículo 191:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

### 6.11 Mobiliario urbano

#### 6.11.1 Bancos:

**Artículo 192:** No se admite el emplazamiento de bancos o asientos individuales dentro de los límites de la faja vial.



### 6.11.2 Elementos de iluminación:

**Artículo 193:** Se mejorarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### 6.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:

**Artículo 194:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 195:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### 6.11.4 Elementos de higiene pública:

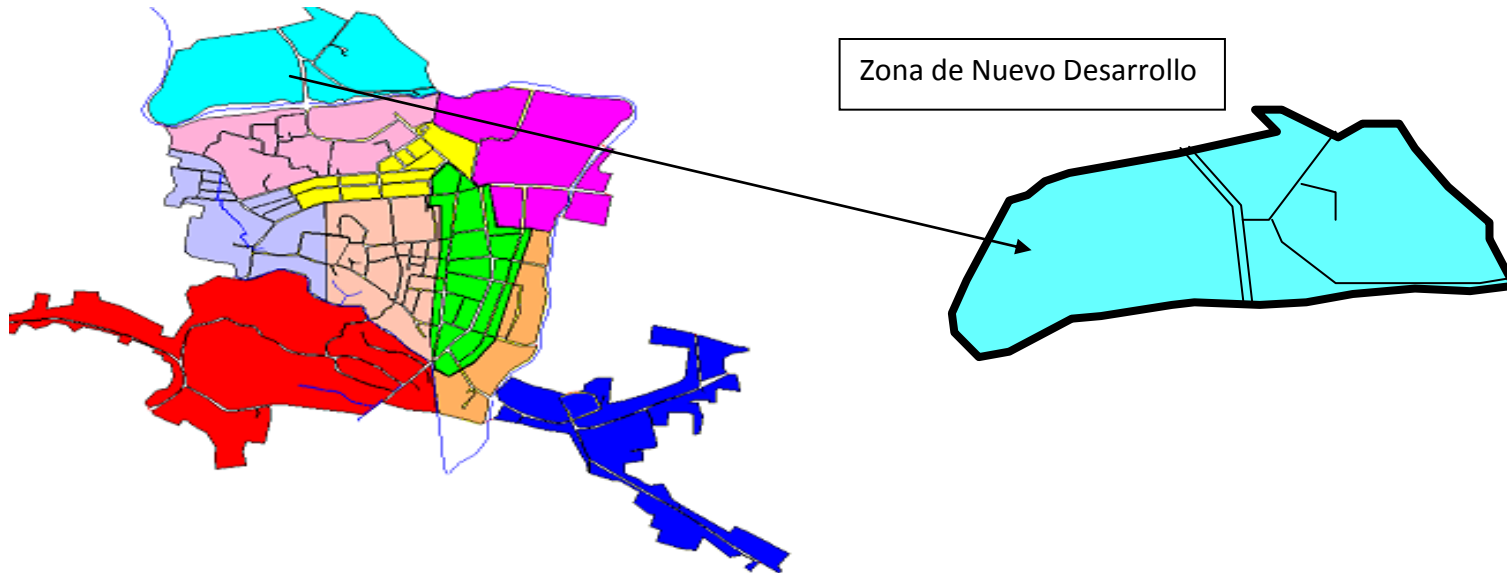
**Artículo 196:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil

manipulación y limpieza siempre que no estorben la circulación peatonal.

**Artículo 197:** Se permite la colocación de zupideros en las esquinas libres interior de las manzanas, siempre que no provoque afectación a las edificaciones colindantes.



## Zonificación







## REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE NUEVO DESARROLLO.

### Descripción de la zona de nuevo desarrollo.

La zona de nuevo desarrollo edificable seleccionada está al noroeste del centro tradicional, la misma se vincula a través de la calle Rafael Morales.

### 8.1 Protección y preservación patrimonial

**Artículo 198:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo estarán sujetas a las aprobaciones de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 8.2 Calidad del medio ambiente

**Artículo 199:** Se permite la modificación del relieve para la construcción de edificaciones.

**Artículo 200:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en el interior de las parcelas.

### 8.3 Estructura de la manzana

**Artículo 201:** Predominará la configuración de las manzanas rectangulares compactas.

### 8.4 Disposición de la edificación en la parcela

**Artículo 202:** Prevalecerán la parcela compacta y con fachada con frente continuo con pasillo lateral a partir de la segunda crujía de las edificaciones en tiras y la parcela aislada con jardín frontal hacia la calle.

### 8.5 Alineación de las edificaciones

**Artículo 203:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso en cada tramo.

### 8.6 Tipos y elementos de fachada

#### 8.6.1 Cercados:

**Artículo 204:** Se permitirá el cercado en las parcelas, con las siguientes indicaciones:

- a) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada su defecto será de 0,90 metros. A partir de la segunda línea de fachada de los laterales y por el fondo su altura máxima será de 1,80 metros.
- b) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada se utilizarán mallas eslabonadas o verjas metálicas sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura. A partir de la segunda línea de fachada y por el fondo se combinarán muros con tramos de mallas, dejando transparente como mínimo dos tercios del perímetro.
- c) Será obligatoria la siembra de arbustivas para su enmascaramiento.

### 8.6.2 Jardín frontal:



**Artículo 205:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

### 8.6.3 Portales:

**Artículo 206:** La profundidad de la franja de portal variará según la alineación existente en cada tramo.

### 8.6.4 Barandas:

**Artículo 207:** Se utilizarán barandas con elementos metálicos. La altura de la baranda será de 0,90 metros y dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie.

### 8.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 208:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 209:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.

b) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

### 8.6.6 Carpintería exterior:



**Artículo 210:** En las puertas y ventanas exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales y vías de menor importancia se permite el uso de la carpintería metálica, así como

la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores, excepto en las edificaciones de servicios

sociales, en cuyo caso cada propuesta se someterá a la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 8.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 211:** Las propuestas de colores exteriores de las edificaciones serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física



### 8.6.8 Enchapes exteriores:

**Artículo 212:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia, se podrán utilizar, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 8.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 213:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales se prohíbe el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor

importancia, se podrán utilizar, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 8.6.10 Elementos decorativos exteriores:

**Artículo 214:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

### 8.7 Usos de suelo

**Artículo 215:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Será preferente la función residencial.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Se permite la función administrativa.
- d) Se permite la función de alojamiento, productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres incluyendo artesanales.

**Artículo 216:** Será obligatorio mantener los puntales que se propongan en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a una nueva

inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 217:** Podrán aprobarse edificaciones hasta tres pisos donde se demuestre que la ampliación en altura, con referencia al relieve del terreno, favorece la expresión urbana del conjunto.

### 8.10 Carteles y señalizaciones

#### 8.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 218:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 219:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 220:** Los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportante sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 221:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las carreteras, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 222:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 223:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 224:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.



### 8.10.2 Señalización de calles:

**Artículo 225:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

### 8.11 Mobiliario urbano

#### 8.11.1 Bancos:

**Artículo 226:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### 8.11.2 Elementos de iluminación:

**Artículo 227:** Las luminarias deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### 8.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:

**Artículo 228:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 229:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.

b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

#### 8.11.4 Elementos de higiene pública:

**Artículo 230:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

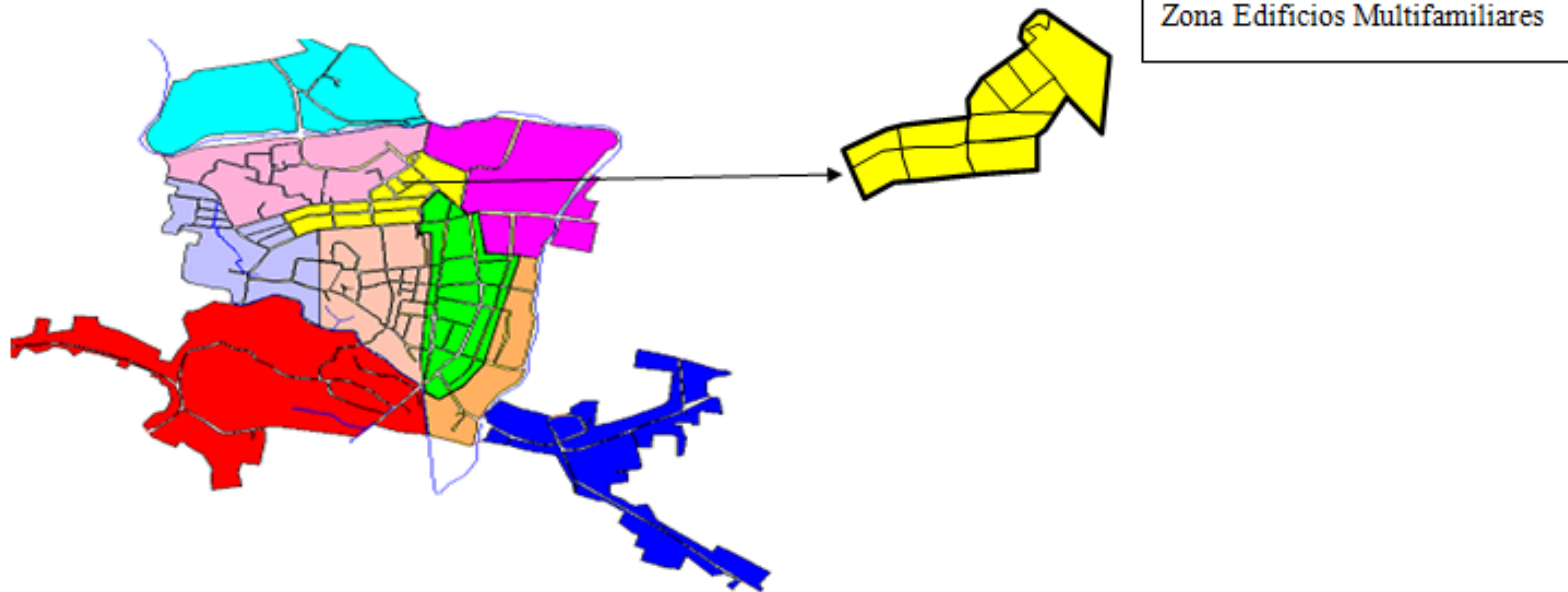
**Artículo 231:** Se permite la colocación de zupideros en las esquinas libres interior de las manzanas, siempre que no provoque afectación a las edificaciones colindantes.

#### 8.11.5 Otros equipamientos:

**Artículo 232:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos.

**Artículo 233:** Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura. Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros.

## Zonificación







## REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

### Descripción de la zona de edificios multifamiliares (La Altura)

Comprende las calles desde Libertad hasta Alberto Medina, incluyendo las calles Máximo Lugo, Rigoberto Fuentes, Primero de Enero, Revolución, Hoyo de Monterrey y Pasaje A.

En todo el tramo, las vías mantienen una sección constante en la franja de rodamiento. No obstante, a lo largo de su trazado existen variaciones en las dimensiones y disposición de aceras y parterres, coincidiendo con el cambio de ordenación de las edificaciones y los tipos de manzana que la enmarcan por cada borde. Aunque predomina la ordenación de las edificaciones por la alineación de las calles en tiras.

### 2.1 Protección y preservación patrimonial

**Artículo 234:** Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que la degraden.

**Artículo 235:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 236:** Dentro de los límites de la faja vial de la calle, incluyendo a los parterres, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

### 2.3 Estructura de la manzana

**Artículo 237:** Se preservarán las configuraciones de las manzanas existentes.

**Artículo 238:** Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente, respondiendo a bloques de edificios aislados, entrelazados por aceras peatonales, espacios públicos y áreas verdes.

### 2.4 Disposición de la edificación en la parcela

**Artículo 239:** Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo, garajes u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares. Sólo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso.

**Artículo 240:** No se permiten modificaciones que afecten la estructura original del edificio tanto en su interior como en su exterior.

**Artículo 241:** Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

**Artículo 242:** En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, pero siempre compatibles con las existentes, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.



**Artículo 243:** Para el caso de nuevas instalaciones de servicios, se admitirán alturas mínimas de 3m, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física.

## 2.5 Alineación de las edificaciones

**Artículo 244:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso en cada tramo. También, será obligatorio conservar los puntales existentes en los frentes de cada uno de los tramos.

## 2.6 Tipos y elementos de fachada

### 2.6.1 Cercados:

**Artículo 245.** El análisis del cercado y su separación se realizará de manera casuística y diferenciada para cada edificio.

**Artículo 246.** Los cercados respetarán las servidumbres de paso, espacios públicos u otros accesos existentes bajo la aprobación de la DMPF.

**Artículo 247.** En cualquiera de los casos se prohíbe el uso de materiales sólidos, muros, balaustres, etc).

**Artículo 248.** Se permite cercar perimetralmente el edificio, sin divisiones, garantizando el uso común, alcanzando hasta un máximo de 5 metros de separación por el fondo según cada caso. Por los laterales, cuando existan ventanas se permite cercar hasta 3 metros a partir de la esquina que forman la unión de la fachada principal con los laterales.

**Artículo 249.** Se permite una altura máxima por el fondo de 1.80 metros, empleando materiales ligeros, transparentes y de manera uniforme en todo el perímetro.

**Artículo 250.** Se permite delimitar el área de jardín, alcanzando hasta 1.00 metro de altura, empleando elementos de jardinería (arbustivas) o materiales ligeros transparentes.

**Artículo 251.** No se permite el cercado de las áreas comunes y espacios verdes para usos particulares que circundan los edificios multifamiliares.

### 2.6.2 Portales

**Artículo 252.** La profundidad de la franja de portal variará entre 2,00 y 2,50 metros, según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 253.** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido. No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.



**Artículo 254.** No se permite realizar soluciones individuales de tuberías hidráulicas adosadas a las fachadas.

### 2.6.3 Barandas y rejas:

**Artículo 255:** Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera, este último siempre que sea de mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio.



**Artículo 256:** La colocación de rejas en balcones se permite sólo sobre el antepecho existente.

**Artículo 257:** Las rejas serán transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o corrugadas) o perfiles laminados.

**Artículo 258:** No se autoriza el cierre de balcones con elementos macizos, carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

**Artículo 259:** Los elementos de cierres de balcones no sobresaldrán de la cara exterior de las columnas o muros a los que estarán adosados.

**Artículo 260:** Se prohíben los cambios y apertura o cierres de puertas y ventanas en las fachadas de los edificios.

**Artículo 261:** No se permite colocar elementos para el almacenamiento de agua por iniciativas particulares, adosados a paredes y en áreas exteriores.

**Artículo 261:** La colocación de las soluciones de almacenamiento de agua por iniciativa privada se realizará hacia el interior de los apartamentos de viviendas o en las cubiertas de los edificios, siempre y cuando no se afecte la estructura del edificio, previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda y la Dirección Municipal de Planificación Física.

### 2.6.4 Áreas verdes

**Artículo 262:** Las áreas verdes exteriores de uso colectivo como jardines y parques responderán a un proyecto específico, no se permitirán iniciativas particulares o colectivas sin previa autorización de la Direcciones Municipales de la Vivienda y de Planificación Física.

**Artículo 263:** No se permite el vertimiento de desechos de ningún tipo en áreas verdes, ni la cría de animales que afecten y deterioren la imagen del sector.

**Artículo 264:** No se permite afectar las áreas verdes con el tránsito de vehículos, pastoreo y cría de animales, siembras por indicativas particulares. Solo se permiten de forma casuística el tránsito de las ambulancias, carros de bomberos y mudanzas.

### 2.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 265:** No se permite la construcción de marquesinas.

**Artículo 266:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

En los edificios son:

Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros de forma plana y no sobresalgan del volumen de la edificación.

En las viviendas aisladas son:

a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.



b) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

c) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

### 2.6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 267:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos en las edificaciones.

**Artículo 268:** Se permite el cambio de la carpintería original por aluminio o PVC manteniendo el mismo diseño.

## 2.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 269:** La aplicación del color será de forma integral en toda la unidad edificatoria, no permitiéndose iniciativas individuales al respecto, que atenten contra la imagen urbana, ni el uso de pinturas reflectantes.

**Artículo 270:** Se tramitará la autorización en la DMPF para la aplicación de las pinturas en los edificios multifamiliares.

## 2.6.8 Enchapes exteriores:

**Artículo 271:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores en los edificios multifamiliares.

## 2.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 272:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad. En caso de deterioro, se repondrán manteniendo su diseño y con materiales que

permitan expresar similitud con los originales en los edificios multifamiliares.

## 2.6.10 Elementos decorativos exteriores:

**Artículo 273:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

## 2.7 Usos de suelo



**Artículo 274:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes

funciones:

- Serán preferentes las funciones residencial, comercial, cultural, recreativa y gastronómica.
- Será permisible la función religiosa y agricultura urbana.
- Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.

- d) Serán prohibidas las funciones de deporte, productiva, incluyendo la ubicación de almacenes y talleres, excepto artesanales y de artistas.

## 2.8 Demoliciones

**Artículo 275:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona serán consultadas con la de Dirección Municipal Planificación Física.

## 2.9 Acciones constructivas

### 2.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

**Artículo 276:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

## 2.10 Carteles y señalizaciones.

### 2.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 277:** Cada edificio multifamiliar estará debidamente identificado, utilizando tipografías legibles y que cumplan con las normas de rotulación.

**Artículo 278:** Se permite el empleo de gráficas urbanas en fachadas laterales de los edificios previo estudio y

aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 279:** Cada edificio multifamiliar estará debidamente identificado, utilizando tipografías legibles y que cumplan con las normas de rotulación.

**Artículo 280:** Se permite el empleo de gráficas urbanas en fachadas laterales de los edificios previo estudio y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 281:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor de esta zona.

**Artículo 282:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

### 2.10.2 Señalización de calles:

**Artículo 283:** Las calles serán rotuladas con placas



rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

### 2.11 Mobiliario urbano

#### 2.11.1 Bancos

**Artículo 284:** Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 285:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### 2.11.2 Elementos de iluminación:

**Artículo 286:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### 2.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:

**Artículo 287:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En

caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 288:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 289:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

#### 2.11.4 Elementos de higiene pública:

**Artículo 290:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza siempre que no interfiera el paso peatonal.

**Artículo 291:** Se permite la colocación de zupaderos en las esquinas libres interior de las manzanas, siempre que no provoque afectación a las edificaciones colindantes.



### 2.11.5 Otros equipamientos:

**Artículo 292:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura.

**Artículo 293:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros.

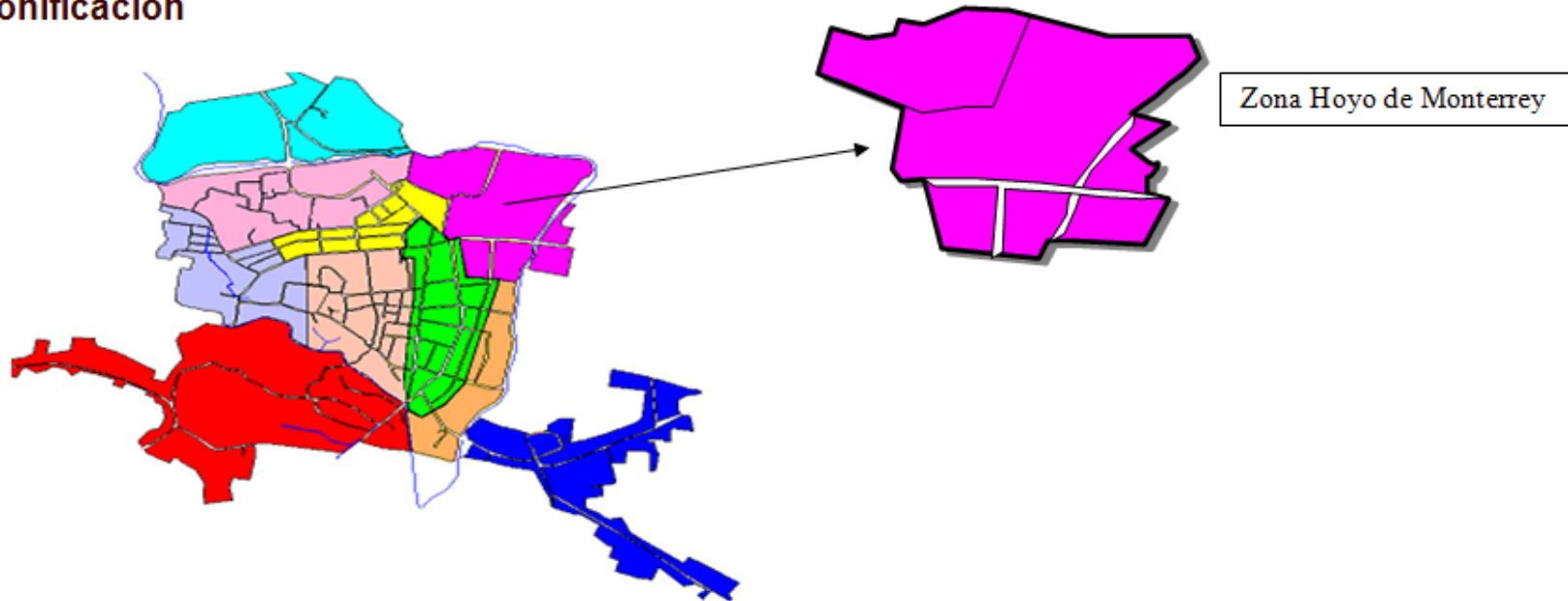
### REGULACIONES ESPECIALES PARA LA ZONA HOYO MONTERREY

#### 1. Descripción de la zona Hoyo de Monterrey

Comprende la extensión hacia el noreste del borde urbano, clasificada como suelo no edificable aunque existe la presencia de algunas viviendas y otras instalaciones, asegurando la permanencia de las vegas de tabaco existentes que penetran al pueblo por esta dirección, con posibilidades de ser caminadas por determinados senderos y con el carácter de un parque agrícola. Esta zona comprende también por su extremo Oeste un muro con carácter patrimonial donde incluye su portada principal, en el mismo no se autorizan vallas publicitarias, ni anuncios y su pintura será permanentemente de color blanco.



## Zonificación





## 10.1 Protección y preservación patrimonial

**Artículo 294:** Toda acción de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen rural tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que la degraden.

## 10.2 Calidad del medio ambiente



**Artículo 295:** Se prohíbe la alteración de los paisajes mediante la introducción de nuevas especies de vegetación no endémicas.

**Artículo 296:** Se prohíbe la realización de nuevas actividades agrícolas ajenas a los cultivos tradicionales.

## 10.6 Tipos y elementos de fachada

### 10.6.1 Cercados:

**Artículo 297:** Se permitirá el cercado en las parcelas, siempre que se ejecute con técnicas y materiales propios del medio rural.

### 10.6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 298:** Mantener la carpintería exterior tradicional (madera).



### 10.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 299:** Mantener los colores exteriores de las edificaciones aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio.

### 10.6.10 Elementos decorativos exteriores:



**Artículo 300:** Se autoriza la colocación de elementos decorativos en la cubierta de la instalación más



próxima a la entrada del área.

### **10.9 Acciones constructivas**

#### **10.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 301:** Las acciones de restauración y remodelación no tendrán variación fundamental. En todos los casos serán aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio.

**Artículo 302:** La construcción de nuevas instalaciones productivas y de redes infraestructurales serán aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio y la tramitación de los permisos correspondientes estará a cargo de la Dirección Municipal de Planificación Física. Las nuevas edificaciones mantendrán la imagen tradicional predominante.

### **10.10 Carteles y señalizaciones**

#### **10.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 303:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño

requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio.

### Bibliografía

Antón, Y. G. (2008). *Primonio de la ciudad de San Juan*. San Juan.

Padrón, R. M. (2005). *Plan General de Ordenamiento Territorial*.

Padrón, R. M. (2007). *Regulaciones Urbanas*. Juan Juan.