**VILLA DE LA SANTÍSIMA TRINIDAD**

**Regulaciones Urbanísticas de la OCCT**

Zona Priorizada para la Conservación (ZPC) y la Zona de Amortiguamiento

Plan Maestro- Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad y el Valle de los Ingenios.

2018

AUTORES

PRIMERA PARTE: Introducción

*AlexeyGutiérrez Martinez*

SEGUNDA PARTE: Regulaciones Urbanísticas

*Duznel Zerquera Amador*

*AlexeyGutiérrez Martinez*

COLABORADORES

**Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad y el Valle de los Ingenios.**

*DaimarisRodriguezValmaceda*

*Marlen León Grau*

*Yamilka Álvarez Martínez*

*Victor Echenagusía Peña*

*Nancy Benítez Vázquez*

*Rosela Ayala*

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE: Introducción………………………………………………..…7

1. Villa de la Santísima Trinidad………………………………………………..7
2. Visiones de la ciudad de Trinidad…………………………………………...8

Razones/ Roberto López Bastida

1. Evolución Histórica…………………………………………………………....9

SEGUNDA PARTE: Regulaciones Urbanísticas………………………………11

1. Caracterización………………………………………………………………11
2. Aspectos Jurídicos…………………………………………………………..12
3. Disposiciones Generales……………………………………………………13

 Sección I- Del objeto y contenido de las regulaciones………………….13

 Sección II- Ámbito espacial de aplicación………………………………...14

1. De la gestión y el control urbano…………………………………….….…15

 Sección I- Disposiciones Generales……………………………….….15

 Sección II- Sobre el control de las intervenciones……………………16

 -De los escritos sobre el control…………………………...17

 - De la solicitud de autorización y la documentación de proyectos…………………………………………………….18

Sección III- De la disposición de acciones constructivas y suspensión de obras……………………………………………………..21

* Responsables de las acciones constructivas para viviendas de propiedad personal…..……………………..21
* Responsables de las acciones constructivas para inmuebles de propiedad estatal…………………………..22
* Paralización y suspensión de obras……………………..22

Sección IV- Procedimientos para la gestión y control del suelo……….23

* Cambio de titularidad………………………………………23
* Solicitud de cambio de uso………………………………..23
* Aprobación de documentación de proyectos……………24
1. Consideraciones Generales………………………………………………..26

 - Sobre el cuidado y calidad del Medio Ambiente…………26

 - Recogida de Desechos……………………………………..29

 - Agentes Nocivos…………………………………………….29

 - Del Control……………………………………………………29

1. Regulaciones Generales referidas al Urbanismo……………….............31

Sección I- Disposiciones Generales………………………………......31

* Sobre las Plazas y parques……………………………….32

Sección II - Sobre el Mobiliario………………………………………….32

* Del mobiliario Urbano………………………………………33
* Elementos de Información (Carteles)…………………….33
* Elementos de descanso……………………………………35
* Elementos de exposición…………………………………..35
* Elementos Sanitarios………………………………………36
* Elementos de iluminación………………………………….36
* Elementos de Ornato………………………………………37
* Elementos de Protección…………………………………..37
* Elementos de delimitación…………………………………38

Sección III- Del Sistema vial…………………………………………….38

* Sobre la Vialidad y Tránsito……………………………….39
* Del estacionamiento………………………………………..40
* Aceras…………………………………………………….….41
* Calles………………………………………………………...41
* Pavimentos de Calles y aceras…………………………...42
* Del tránsito…………………………………………………..42
* De la ocupación del espacio público……………………..42

Sección IV- De las Redes Técnicas…………………………………….43

* Red de alcantarillado y drenaje pluvial…………………..43
* Red de electricidad…………………………………………44

Sección V - De los derrumbes…………………………………………..45

1. Regulaciones Especificas de Intervención Urbana……………………...46

Sección I - Zona de Protección A (mayor valor)………………………46

* De los espacios libres y solares yermos dentro de la Zona A………………………………………………………………47
* De las plazas y parques……………………………………47
* Del estacionamiento………………………………………..47
* Del mobiliario………………………………………………..48

Sección II - Zona de protección B y C…………………………………48

* De los espacios libres y solares yermos dentro de las zonas B y C………………………………………………….49
* De las plazas y parques……………………………………49
* Del mobiliario………………………………………………..49

Sección III - Zona de protección Amortiguamiento……………………50

1. Regulaciones Especificas de intervención por grado de protección.….51

Sección I - Disposiciones Generales……………………………….....51

* Sobre la planimetría del edificio…………………………..52
* Sobre la volumetría de las edificaciones………………...53

Sección II - De los elementos constructivos…………………………...54

* De los elementos de carpintería de cierre……………….54
* Sobre los elementos de cubierta………..………………..54
* De los arcos…………………………………………………55
* De los balcones……………………………………………..55
* De los componentes artísticos…………………………….55
* De los entrepisos…………………………………………...55
* De las escaleras…………………………………………….55
* De los falsos techos………………………………………..56
* Colgadizos…………………………………………………..56
* De los muros y elementos estructurales…………………56
* De la pintura en fachada…………………………………..56
* De los pisos…………………………………………………57
* Del revestimiento y enchape en fachadas……………….58
* De las terrazas………………………………………...……58
* De los vanos……………………………………...…………58
* De los zaguanes……………………………………………59
* De las obras de demolición………………………………..59
1. Intervención en obras según su grado de protección……………………62

Sección I - Generalidades………………………………………………62

- Para los grados de protección I…………………………..62

* En cuanto a los materiales……………………………...…64
* Sobre las pinturas murales………………………………..64
* En cuanto a su uso…………………………………………64
* El uso de acuerdo con la tipología del inmueble……..…66

- Para los grados de protección II………………………….66

* En cuanto a su uso…………………………………………67

- Prescripciones para edificaciones de grado de protección III……………………………………………………..………67

- Prescripciones para edificaciones de grado de protección IV……………………………………………………………..68

- El uso de acuerdo con la tipología del inmueble………..69

* Prescripciones de uso por tipología de vivienda………..70

Sección II- De los trabajos de arqueología…………………….……..70

*PRIMERA PARTE: Introducción*

1. VILLA DE LA SANTÍSIMA TRINIDAD

…..

Sus características urbanas fueron definidas desde el siglo XVIII: trazado semi-radiocéntrico, condicionado por la abrupta topografía, y una arquitectura de mediana escala, concentrando las edificaciones más notables alrededor de un sistema de plazas y plazuelas que hicieron muy singular su morfología urbana.

En el siglo XIX alcanza su consolidación económica a través de la industria azucarera y el comercio, lo que trajo un mayor desarrollo urbano, producto del proceso constructivo que la ocupó durante todo el siglo XVIII y hasta bien entrado el siguiente.

Durante los años de dominación española, el patrón morisco fue adaptándose a las nuevas condiciones de la villa y al modo de vida, dando lugar a tipologías que respondieron al momento histórico y al hecho arquitectónico. En el siglo XIX, se definió un conjunto de viviendas, homogéneo y uniforme, insertado en un trazado urbano espontaneo de plazuelas y calles empedradas. Se incorporaron servicios, el alumbrado público de gas, el empedrado de calles importantes y la construcción de un parque de recreo en la Plaza Mayor.

En la segunda mitad del siglo XIX trinidad sufre una gran crisis económica con receso totalde la actividad comercial. Este período de decadencia y estancamiento provocó la paralización de toda acción constructiva y el aislamiento de la ciudad del resto del país. Durante la etapa republicana no hubo aportes al crecimiento de la ciudad y el centro cívico y comercial continuó siendo la plaza Carrillo.

El Centro Histórico constituye un área residencial donde predomina, como actividad económica fundamental, el sector terciario. Dentro de este se destacan el alojamiento, la gastronomía doméstica y otras colaterales como las galerías de arte y venta de artesanías.

La función urbana principal es la vivienda, con el peso fundamental en el patrimonio edificado; sin embargo es el Centro Histórico que proporciona el escenario ideal para una serie de acciones que generan valores y beneficios económicos, tanto sociales como privados. Se destaca el turismo como actividad económica de mayor peso y como fuente activa generadora de empleo, así como el uso de la trama urbana, estableciendo flujos e interactuando de forma peculiar con los vecinos.

En los últimos años y a partir de la revalorización del centro Histórico las migraciones hacia esta zona por pobladores sin mucha identificación con los valores patrimoniales hacen que no siempre se favorezca el proceso de conservación integral.

1. VISION DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

**Razones**

*Roberto López Bastida*

Como flores que se derraman por la falda suave de la colina, desciende Trinidad hacia el mar. Vienen los rojos techos, entre ríos de piedra y destellos de cal, bajando del Cerro de la Candelaria para ofrendarse al inmenso azul Caribe y bañar sus leyendas en una sola historia común, en un eterno ciclo vital, en una misma memoria. La memoria de un prodigioso lugar de la Tierra, un sitio donde las huellas del hombre, sus luchas, sus esperanzas, sus triunfos y sus errores, nacieron de la propia maravilla de la naturaleza, y sobre ella se asentaron para, a lo largo de un complejo proceso civilizatorio, confundirse unos con otros.

Enmarcada en un contexto ideal, esbozada a una escala precisa, con los matices de una luz única, irrepetible, el encuentro con Trinidad de Cuba nos lleva al tiempo del esplendor, de la grandeza, al momento en que naturaleza, hombre e historia se unieron para cerrar el círculo de la génesis al esplendor, del esplendor a la decadencia, hasta quedar atrapados en el mito de la ciudad del azúcar, de la joya del Caribe, de la ciudad museo, final de una época y partida hacia nuevos partidos

1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La Villa de la Santísima Trinidad, fue la tercera villa fundada por la [Corona española](https://es.wikipedia.org/wiki/Monarqu%C3%ADa_Hisp%C3%A1nica) en [la](https://es.wikipedia.org/wiki/Cuba) Isla a principios de [1514](https://es.wikipedia.org/wiki/1514). La misma se fundó con la presencia del Adelantado [Diego Velázquez de Cuéllar](https://es.wikipedia.org/wiki/Diego_Vel%C3%A1zquez_de_Cu%C3%A9llar), junto a las márgenes del río Guaurabo donde los españoles encontraron una población aborigen (utilizada como mano de obra), tierras fértiles y excelentes puertos para la preparación de expediciones.

En el siglo XVII la ciudad no pasaba de ser un caserío desorganizado, integrado por viviendas muy modestas. A mediados del 1600 se inicia la construcción del primer inmueble de mampostería (donde actualmente se encuentra hoy la Iglesia parroquial), suntuoso templo que hoy en día determina el área de urbanización primada de la ciudad y localiza su centro de mayor importancia.

En 1778, la ciudad contaba con 642 viviendas y fue evolucionando con rapidez, lo cual le posibilitó ser una de las más prósperas de la mayor de las [Antillas](https://es.wikipedia.org/wiki/Antillas). Tiene el privilegio de ser una de las localidades coloniales del país y califica además entre los conjuntos arquitectónicos más completos y conservados del continente americano.

En los primeros años del siglo XIX (1801) se abre una de las épocas de oro en la sociedad trinitaria con la visita a la ciudad del sabio alemán Alejandro de Humboldt y con la llegada posterior de creadores, artistas, pintores, artesanos y comerciantes. Cuatro décadas más tarde, ya Trinidad contaba con monumentales palacetes, plazas, iglesias y casonas coloniales (hoy patrimonio histórico), calles empedradas (una de las primeras villas cubanas que tuvo ese privilegio) y una arquitectura acomodada a las realidades del país (casas con enormes puertas y ventanales de madera preciosa, y espaciosos patios).

Entre 1700 y 1750, Trinidad consolida lo que habría de constituir su centro histórico. Si bien el corazón de la ciudad se encontraba situado en la Plaza Mayor, jerarquizada por la Iglesia Parroquial, la mayoría de las viviendas de mampostería se emplazaron a lo largo de las calles Real del Jigüe y la del Calvario, (También conocida como Amargura).

Ambas vías atraviesan el centro histórico en sentido transversal y representan los límites originarios de la población y los medios de comunicación entre los puntos polares de la expansión urbana.

En efecto, la conformación urbana de la zona originaria hace inferir que, en los inicios se careció de principios reguladores de la dinámica del crecimiento, que tuvo como contén las irregularidades del terreno, acercándose los emplazamientos al centro (representado por la Plaza Mayor), lo que dio por resultado vías curvas, a manera de anillos envolventes, por lo que se define la planta del centro de la Ciudad en tela de araña, interrumpidas las sinuosas calles transversales por ejes longitudinales las cuales garantizaron la comunicación con los puntos del tráfico comercial.

Con la construcción tardía de las viviendas estables hacia el interior de la Isla (siglo XVIII), se determinó un marguen de dos siglos de inseguro y reconsiderado trazado que marcaría para siempre las características de la red urbana de las ciudades, siendo trinidad un ejemplo típico de este proceso.

Las viviendas en sus inicios (1674) fueron modestas, construidas con paja y madera embarrada por abajo, y ya entre los años 1745 y 1750 se comienzan a construir casas de gran envergadura en la calle San José entre Real del Jigüe y Amargura. Al mismo tiempo fueron delimitándose espacios triangulares en zonas periféricas que pasaron a integrar la red urbana como las plazuelas del calvario, del Jigüe y de Segarte, entre otras. En 1778 la ciudad contaba con 642 viviendas y 6486 habitantes. En 1793 se restringe libertades indebidas, se toman medidas encaminadas a mejorar el ornato y se prohíben las casas de guano.

Los proyectos de instalar el alumbrado público de gas se perfilan desde 1857 como sustitución del de aceite existente desde 1838. Los faroles (209) fueron colocados sobre pescantes en las paredes de las casas y los de las plazas públicas, sobre pilares de muy buena calidad.

Trinidad se pobló de una serie de establecimientos que satisfacían las necesidades materiales e intelectuales de la población. El azúcar creó nuevas formas de pensamiento, de relación social, de amueblamiento de las casa de vestuario, de alimentación. Al servicio de estas demandas la ciudad desarrolla su entidad económica mediante el surgimiento de una serie de instalaciones artesanales, comerciales, de servicios y otras que se concentraron en algunas calles principales de la Ciudad.

La arquitectura doméstica colonial en Trinidad se distingue de las construidas en otras ciudades de nueva fundación como Matanzas y Cárdenas; y por haberse conservado casi sin modificaciones, es una extraordinaria joya del patrimonio cubano.

*SEGUNDA PARTE: Regulaciones Urbanísticas.*

1. CARACTERIZACION

Las Regulaciones Patrimoniales son el conjunto de disposiciones técnicas, jurídicas y administrativas de carácter urbano, arquitectónico y medio-ambiental, específicas para las zonas e inmuebles con valores patrimoniales; cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o por esfuerzo propio y preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana de forma general que caracteriza a la Ciudad.

Trinidad se ubica al sureste de la provincia Sancti Spíritus a los 80 metros SNMM. Limita al Noroeste con la Barranca Vieja, camino del río Táyaba y el Valle de Santa Rosa; en sentido opuesto, el camino hacia Sancti Spíritus y el valle de los Ingenios. Hacia esta parte se construyó en 1702 la ermita de Santa Ana, corrigiéndose con ello la calle Santa Ana como prolongación de la de Amargura. Por el norte estaba constreñida por la falda de la loma de la Vigía, llamado cerro de la Popa.

Una superficie total de 566 Ha, 340 manzanas, una población de 37924 habitantes y 10830 viviendas (2015).

El trazado responde a una bolsa de irregular contorno, cuya fisonomía fue más asimétrica de lo que es en la actualidad y no es hasta mediados del siglo XVIII que se mejora la alineación de las calles.

El emplazamiento de la ciudad refleja, de forma general, la incidencia de las regulaciones urbanas contenidas en las Leyes de Indias, sin embargo la resultante urbana se conformó a espaldas de las estipulaciones de dichas Leyes referido al trazado regular o en damero, por lo que se evidencio más bien un crecimiento espontáneo donde se impuso la dinámica interna de la propia población.

Actualmente se honra en ser una de las ciudades más hermosas y conservadas del Caribe, situada en un marco regional sumamente importante dado por la concentración de recursos naturales existentes como playas, ríos, montañas, formaciones de interés espeleológicos y por su arquitectura; todo esto hace que sea uno de los polos turísticos más completo del país.

Teniendo en cuenta el alto grado de conservación en el centro histórico urbano de la Ciudad en diciembre de 1988 le fue otorgado la condición de Patrimonio Cultural de la Humanidad

por la UNESCO.

1. ASPECTOS JURÍDICOS

**POR CUANTO:** Resulta necesario e imprescindible dictar un nuevo Reglamento Urbanístico o Regulaciones Urbanísticas, ya que las vigentes datan de diciembre de 2011 y en los últimos tiempos se ha producido una profunda modificación de carácter urbanístico tanto en su concepción como en los cuerpos normativos que le regulan y el área geográfica donde deben ser aplicadas lo que ha provocado que las mismas, las que cumplieron su cometido legal y función histórica, carezcan hoy día de objetividad y valor práctico, requisitos fundamentales para la vida de un acto normativo.

**POR CUANTO:** De igual forma, es imprescindible, a la luz de los cambios y las nuevas concepciones, dictar las normas urbanísticas que desde una perspectiva más actual establezcan legalmente los principios, preceptos, y regulaciones que coadyuven la labor de rehabilitación que desarrolla el Estado cubano dentro de la Zona Priorizada para la Conservación de la ciudad de Trinidad

**POR CUANTO:** Corresponde a la Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad, a tenor de la normativa especial establecida para el espacio geográfico donde se le han reconocido expresamente facultades administrativas, establecer las Regulaciones Urbanísticas que deberán ser cumplidas dentro de la Zona Priorizada para la Conservación por todas las personas naturales o jurídicas, estatales o privadas que residan en la misma o pretendan desarrollar acciones de contenido urbanístico dentro de la ella.

**POR CUANTO:** El presente Reglamento Urbanístico se dicta amparado en el artículo 3 del Decreto Nº 216, sobre las atribuciones y facultades que se le otorgan a la Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad para hacer cumplir sus objetivos y materializar sus estrategias.

**POR TANTO:** En uso de las facultades que me han sido conferidas por el Acuerdo número 22- XVI de la Tercera Sesión Ordinaria XVI del Periodo de Mandato de la Asamblea Municipal del Poder Popular efectuada el 20 de Septiembre del 2015, resuelvo dictar las siguientes:

REGULACIONES URBANAS PATRIMONIALES (*Válidas para la Zona Priorizada para la Conservacióndel Centro Histórico de la Ciudad de Trinidad, la zona de amortiguamiento y los inmuebles asociados en la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad).*

1. DISPOSICIONES GENERALES

**SECCIÓN PRIMERA.**

**Del objeto y contenido de las Regulaciones**

**Artículo 1:** El objeto de las presentes Regulaciones Urbanísticas es establecer las normas y principios que, en relación con las acciones constructivas, urbanísticas y relativas al suelo, se podrán desarrollar dentro de la Zona Priorizada para la Conservación (en lo adelante la ZPC) y la zona de amortiguamiento; así como las regulaciones que deberán observarse en relación con el mobiliario urbano, espacios libres, redes, calidad ambiental, sectores de uso y protección ambiental, entre otras cuestiones de interés para el territorio y su protección.

**Artículo 2:** En relación con la protección de los bienes inmuebles que integran la ZPC y la zona de amortiguamiento, el rescate del patrimonio intangible y la divulgación de los valores históricos y patrimoniales, predomina el interés social o colectivo sobre el privado o particular de sus propietarios o poseedores, por cualquier título legal o de derecho.

**Artículo 3:** Los inmuebles que integran la ZPC y la zona de amortiguamiento quedarán sometidos a sus regulaciones según su grados de protección en atención a lo establecido en el artículo 39 del Decreto Nº 55, Reglamento para la Ejecución de los Monumentos Nacionales y Locales de 29 de noviembre de 1979, teniendo en cuenta su estado de conservación, valor histórico o cultural y su relación con el medio.

**Artículo 4:** El grado de protección definido para cada inmueble fija los aspectos de carácter legal, institucional, técnico, constructivo y urbanístico, que habrán de ser observados de conformidad con las presentes Regulaciones y sus normas complementarias, en relación con dichos inmuebles por toda persona natural o jurídica que pretenda actuar o decidir sobre los mismos.

**Artículo 5:** Los programas o proyectos de desarrollo urbano que se pretendan realizar dentro de la ZPCy la zona de amortiguamiento no podrán causar perjuicio al carácter, importancia y estado de los bienes inmuebles, y habrán de estar en concordancia con lo establecido dentro del Plan de Desarrollo.

**Artículo 6:** Los titulares y poseedores, por cualquier otro título de derecho, de edificaciones ubicadas dentro la ZPC y la zona de amortiguamiento tendrán la obligación de conservarlas de forma permanente.

**Artículo 7:** El Centro Histórico Urbano (actualmente constituido por 93 manzanas) se considera de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Nacional de Monumentos, según lo establecido en el artículo 38 del Decreto 55.

**SECCIÓN SEGUNDA.**

**Ámbito espacial de aplicación**

**Artículo 8:** Las presentes Regulaciones Urbanísticas tendrán como ámbito espacial de aplicación la ZPC delimitada legalmente en la declaratoria de la ciudad como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1998 que quedó definida las tres zonas que conforman el Centro Histórico(en lo adelante CH) y su zona de amortiguamiento.

**Artículo 9:** Además de la Zona Priorizada para la Conservación que comprende el CH y suZona de Amortiguamiento, cómo ámbito espacial de aplicación se analiza el Cementerio Católico, el Cementerio Civil, las fortificaciones militares y los restos del sistema defensivo que se conservan en la Ciudad.

**Artículo 10:** La zonificación del CH queda definida de la siguiente forma:

El centro Histórico de Trinidad se encuentra dividido en tres zonas; A, B y C, atendiendo a sus valores históricos – arquitectónicos, su integridad y su estado de conservación. Además cuenta con una zona de amortiguamiento o transición.

Esta Zona de transición es una franja de protección perimetralmente definida. Su objetivo es impedir que los impactos urbanos que puedan ocurrir en la ciudad afecten la zona declarada como de mayor valor o de alta significación cultural, para la ciudad de Trinidad.

1. DE LA GESTIÓN Y EL CONTROL URBANO

**SECCIÓN PRIMERA.**

***Disposiciones Generales***

**Artículo 11:** La Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad y el Valle de los Ingenios (en lo adelante OCCT) reconoce al Departamento Plan Maestro como el órgano de control y fiscalización de todas las acciones constructivas y uso de suelo que se lleven a cabo o se pretendan desarrollar en la ZPC y la zona de amortiguamiento, por cualquier persona natural o jurídica, en consonancia sus acciones con la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 12:** El departamento Plan Maestro de la OCCT reconoce la competencia de otras entidades, en virtud de lo cual abre un espacio: el Grupo de Control de Intervenciones (en lo adelante Grupo de Control), para el análisis concertado de las intervenciones que se realizan en la ZPC y la zona de amortiguamiento. Estas entidades son:

- La Comisión Nacional de Monumentos, que podrá delegar en la Comisión Provincial de Monumentos de Sancti Spíritus o la Delegación Municipal de Monumento de Trinidad.

-La Dirección Provincial de Planificación Física de Sancti Spíritus (en lo adelante DPPF).

-La Dirección Municipal de Planificación Física de Trinidad (en lo adelante DMPF).

- Otras entidades del sistema como la Dirección Integral de Supervisión (en lo adelante DIS) y la Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social (DMTSS).

**Artículo 13:** Los presidentes o directores de cada una de las instituciones que se relacionan en el artículo anterior designarán a un representante, para que participe en las sesiones de trabajo del Grupo de Control. Esta designación habrá de realizarse por escrito y remitir copia de la misma a la OCCT y a su Plan Maestro, así como un informe de cualquier cambio o decisión, en relación con dicha designación.

**Artículo 14:** La OCCT podrá convocar, para formar parte del Grupo de Control, a personas naturales de reconocido prestigio y experiencia dentro del campo de la rehabilitación patrimonial.

**Artículo 15:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una acción referida al uso del suelo está obligada a obtener, luego de la aprobación de la OCCT y basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos en correspondencia con el Artículo 62 del Decreto 55/1979, la Licencia de construcción que otorga la DPPF o DMPF, según sea el caso.

**Artículo 16:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una acción constructiva está obligada previamente a obtener la Licencia de Construcción, luego de la aprobación de la OCCT, basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos en correspondencia con el Artículo 62 del Decreto 55/1979.

**Artículo 17:** La Dirección Municipal de Planificación Física está obligada a consultar a la OCCT antes de emitir el habitable a un inmueble ubicado en la ZPC y la zona de amortiguamiento, luego de haberse ejecutado acciones constructivas, donde se certifique por la OCCT el cumplimiento de las regulaciones urbanas emitidas según el acuerdo 340/2016 del Consejo de la Administración Municipal (en lo adelante CAM).

**Artículo 18:** Toda persona natural o jurídica que pretenda establecer un cambio de uso de un inmueble dentro de la ZPC y la zona de amortiguamiento está obligada a obtener la aprobación de la OCCT, en correspondencia con el acuerdo 335/2016 del CAM.

**SECCIÓN SEGUNDA.**

**Sobre el control de las intervenciones**

**Artículo19:** El departamento Plan Maestro de la OCCT velará porque la Licencia de Construcción respete los criterios definidos en el Plan de Desarrollo y lo establecido en sus Regulaciones Urbanísticas. A tales efectos solicitará a la DMPF la remisión de copia del expediente radicado, y en caso de existir alguna discrepancia podrá solicitar a la DPPF detener o revocar la licencia otorgada según lo establece la Resolución/54 del Instituto de Planificación Física (en lo adelante IPF) .

**Artículo20:** El Grupo de Control velará porque la Licencia de Construcción aprobada respete los criterios definidos en las Regulaciones Urbanas (en lo adelante RU) que fueron emitidas. A tales efectos solicitará, a la DMPF y a la DPPF la remisión de copia del expediente radicado y, en caso de existir alguna discrepancia, solicitara a la DPPF detener o revocar la licencia otorgada según lo establece la Resolución/54 del IPF.

**Artículo 21:** La OCCT con su departamento Plan Maestro constituye la instancia en relación con el análisis y aprobación de todas las acciones referidas al uso de suelo, y cualquier otra intervención en la ZPC y la zona de amortiguamiento. La DPPF podrá otorgar Licencia de Construcción en aquellos casos en que la intervención haya sido aprobada previamente por la OCCT.

**Artículo 22:** El departamento plan Maestro de la OCCT**,** notificara a la DMPF, las irregularidades que en materia de control urbano avizore, sin quitar la responsabilidad de la DMPF y la DIS de sus funciones ni administrativas legalmente establecidas.

**De los escritos sobre el control**

**Artículo23:** Las decisiones con respecto a la aprobación de los proyectos arquitectónicos o solicitudes relativas al uso de las edificaciones ubicadas dentro de la ZPC y la zona de amortiguamiento, se consignarán a través de un documento que podrá adoptar la forma de dictamen técnico. Este estará en concordancia con lo planteado en el Plan de Desarrollo y en sus RU.

**Artículo24:** Los dictámenes técnicos tendrán por objeto:

* Realizar recomendaciones o señalamientos, en relación con el proyecto arquitectónico o solicitud relativa al uso que se presente, y tendrán como efecto suspender temporalmente la decisión sobre el mismo, hasta tanto dichas recomendaciones o señalamientos sean resueltos por el solicitante.
* Aprobar o denegar la ejecución del proyecto o solicitud relativa al uso. Tendrán como efecto dar por terminado el proceso, y fuerza de cosa juzgada en relación con el proyecto o solicitud presentada. Contendrá los fundamentos de hecho y derecho que sustentan la decisión aprobada.

**Artículo25:** Las partes podrán solicitar la aclaración o rectificación dentro de siete días hábiles al de habérseles notificado el dictamen. La resolución se entenderá notificada al momento de su entrega al solicitante o su representante. La aclaración o rectificación solicitada se resolverá en la siguiente sesión de trabajo, luego de haber recibido la solicitud de aclaración o rectificación.

**De la solicitud de autorización y la documentación de proyectos**

**Artículo26:** Toda persona natural que pretenda realizar obras constructivas o acciones relacionadas con el uso en inmuebles ubicados dentro de la Zona, habrá de presentar a través d la DMPF ante el departamento Plan Maestro de la OCCT una solicitud en la que hará constar los datos y documentación siguiente:

a) Nombre y domicilio del solicitante.

b) Nombre y domicilio del responsable de la obra.

c) Nombre y domicilio del propietario o poseedor por cualquier título legítimo o de derecho del inmueble.

d) Su aceptación para la realización de inspecciones por parte de la Oficina del Conservador y el Grupo de Control sobre el cumplimiento de la RU emitidas.

e) Descripción de la propiedad del inmueble referente al área construida y libre del mismo.

f) Presentar por escrito su compromiso de no agredir el medio ambiento y su responsabilidad con la evacuación de los desechos que genere sin poner en riesgo la higiene de la ciudad.

**Artículo27:** Conjuntamente con la solicitud, se requiere la presentación de la documentación de anteproyecto que se enuncia a continuación, y un peritaje arqueológico, de pintura mural y elementos valiosos en general, en caso de que se trate de edificaciones de grado de protección I ó II.

**Artículo 28:** De manera específica se exige los siguientes documentos.

a) Para intervenciones constructivas en inmuebles existentes y obras nuevas (ampliaciones, reconstrucciones y nueva planta):

- Ubicación en la manzana (escala 1: 500)

- Plantas y elevaciones de fachada existentes, incluidas las colindantes (esc. 1: 100)

- Propuesta de plantas, secciones y elevaciones (esc.1: 100), así como paleta de colores para la fachada.

- Detalle de elementos de interés que se modifican (esc. 1: 50).

- Memoria descriptiva, que incluye acciones a realizar, síntesis de la descripción de la propiedad donde refleje el espacio construido y libre de la edificación, en caso de personas jurídicas se añade estado técnico constructivo de la edificación, pueden aportar de manera opcional fotografías, entre otros elementos.

* En caso de que la intervención contemple sólo una parte del inmueble, deberá presentarse además su ubicación dentro de la planta existente original.
* La solicitud tendrá que estar acompañada de las RU emitidas para la realización del proyecto de arquitectura.

b) Intervenciones en espacios públicos.

- Plano de ubicación en el contexto urbano

- Situación existente respecto a pavimento, mobiliario urbano, vegetación, cotas de nivel, plantas y elevaciones (esc. 1: 100).

- Propuesta de pavimento, mobiliario urbano, vegetación, cotas de nivel, plantas y elevaciones (esc. 1: 100).

- Memoria descriptiva, que incluye síntesis histórica, valores monumentales y estéticos, estado técnico constructivo del espacio público, estado de las redes urbanas, costo de la intervención y fotografías, entre otros elementos.

c) Cambios de uso.

- Datos generales: dirección, uso actual y propuesto, entidad administrativa y subordinación o titular no estatal que solicita.

- Datos del inmueble: superficie ocupada y construida, estado de conservación, elementos arquitectónicos o artísticos de valor.

- Fundamentación de la solicitud: tipo de actividad, otros servicios que presta.

- Requerimientos funcionales: acceso, distribución de actividad por niveles, horarios, elementos contaminantes, necesidad en cuanto a suministro de agua, electricidad y otras redes sistema de residuales.

- En caso de almacenes: productos que opera, requerimiento de transporte y comportamiento de la actividad de carga y descarga.

**Artículo29:** Solo se admiten los documentos avalados por DMPF para personas naturales y de las empresas de proyectos reconocidas nacionalmente.

**Artículo30:** La aprobación del anteproyecto no exime la obligación de presentación del proyecto ejecutivo para su aprobación definitiva. El proyecto incluirá la paleta de colores para exteriores, según el estudio realizado por la OCCT para cada inmueble de la ZPC y la zona de amortiguamiento.

**Artículo31:** Toda solicitud de intervención constructiva en inmuebles o espacios públicos, o referida al uso o función específica, podrá ser requerida para que incluya una autorización desde el punto de vista ambiental, la cual será dada por la institución que a tal efecto se designe.

**Artículo 32:** El departamento Plan Maestro de la OCCT otorgará o denegará la autorización a acciones referidas al uso de suelo, en un plazo no mayor de 15 días, a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

**Artículo 33:**Los trámites de consulta para el otorgamiento de aprobación de un proyecto arquitectónico o para la emisión del habitable para personas naturales, se hacen por las instituciones facultadas, en tal caso la DMPF, siendo obligación de sus funcionarios exigir por los términos establecidos.

**Artículo 34:** Los trámites de consulta para el otorgamiento de aprobación de un proyecto arquitectónico para personas jurídicas, se hacen por las unidades inversionistas de las instituciones interesadas, siendo obligación de sus funcionarios exigir por los términos establecidos**.**

**Artículo 35:** Toda persona natural o jurídica tiene derecho a recibir asesoría técnica de los especialistas de la OCCT para conformar las ideas de su proyecto, estas no constituyen consentimiento de aprobación el cual solo es emitido por el Comité de Experto de la OCCT, basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumento según establece el artículo 26 del Decreto 55/1979.

**SECCIÓN TERCERA.**

**De la disposición de acciones constructivas y suspensión de obras**

**Artículo 36:** Cuando se haya dispuesto la ejecución de acciones constructivas en alguna edificación dentro de la ZPC y la zona de amortiguamiento, la Oficina del Conservador podrá inspeccionar la ejecución de los trabajos, por medio de su Plan Maestro o el Grupo de Arquitectura de la Delegación Municipal de Monumento para velar por el cumplimiento de las RU emitidas y reflejadas en el proyecto ejecutivo.

**Artículo 37:** La Oficina del Conservador podrá exigir a la persona natural o jurídica responsable de la acción de arquitectura la documentación de proyecto y la licencia de construcción para verificar el cumplimiento de las RU emitidas para la obra y notificará a DMPF los resultados de las inspecciones.

**Responsables de las acciones constructivas para viviendas de propiedad personal**

**Artículo 38:** Toda persona mayor de 18 años que ocupe como conviviente una vivienda de propiedad personal para la cual se dispuso la ejecución de acciones de arquitectura, quedará obligada al cumplimiento de las normativas y responsable de la sanción derivada de su incumplimiento.

**Responsables de las acciones constructivas para inmuebles de propiedad Estatal**

**Artículo 39:** Toda persona jurídica propietario o poseedora de un bien es responsable de las acciones constructivas que se acometan y responde por el cumplimiento delo legislado en materia de control urbano, según lo establecido en el artículo 58 del Decreto 55/1979.

**Artículo40:** Cuando la vivienda de propiedad personal, para la cual se haya dispuesto la ejecución de acciones de arquitectura o una porción de la misma, esté siendo o vaya a ser arrendada por su titular, es responsabilidad del titular de la vivienda el cumplimiento de las normativas sujetas al inmueble y responde por el cumplimiento de lo legislado en materia del control urbano.

**Paralización y suspensión de obras**

**Artículo 41:** Las obras de arquitectura que se ejecuten en inmuebles ubicados dentro de la ZPC y la zona de amortiguamiento sin la debida autorización del Grupo de Control o que violen la otorgada, podrán ser suspendidas por disposición de dicho Grupo, en cuyo caso se procederá a su demolición y reconstrucción por cuenta del interesado; salvo que éste demuestre que se encuentra incapacitado para cumplir con la obligación establecida de hacer por los la DMPF, según Decreto 272/2011una vez notificado queda al amparo de la ley según lo establecido en materia de desobediencia civil.

**Artículo 42:** La Dirección Municipal de Planificación Física, de común acuerdo con el Grupo de Control, hará cumplir lo que está estipulado en el Decreto 272/2011 en caso de persistir la ilegalidad.

**Artículo 43:** Para la ZPC y la zona de amortiguamiento se considera apta la obra para emitir el habitable cuando haya concluido el 100% de sus acciones constructivas propuestas en el proyecto, no se admiten áreas exteriores inconclusas incluyendo terminaciones de cubierta y pintura.

**Artículo 44:** Si una construcción quedase interrumpida en su parte exterior, de forma que afecte el ornato público, el Grupo de Control podrá exigir su conclusión en un plazo que considere conveniente, de no ser aceptada dicha condición o incumplir con lo establecido, dicho grupo podrá solicitar a la DPPF revocar el habitable otorgado. En caso de que realice una actividad económica no autorizada, solicitara la entidad pertinente el retiro de la patente comercial.

**SECCIÓN CUARTA**

**Procedimientos para la gestión y control del suelo.**

**Cambio de titularidad**

**Artículo 45:** Toda gestión de cambio de titular deberá llevar el Visto Bueno de la OCCT, emitiendo un certifico de las potencialidades que el inmueble posee para cualquier uso y dada a conocer a su nuevo propietario y las regulaciones establecidas según el área y grado de protección del inmueble.

**Artículo 46:**No se procederá al asiento legal Notarial de cambio de titularidad por acción de compra y venta o permuta de inmuebles ubicados en la ZPC y la zona de amortiguamiento sin el Visto Bueno de la OCCT según consta en el artículo 45.

**Solicitud de cambio de uso**

**Artículo 47:** Toda gestión para la solicitud de cambio de uso de inmuebles estatales deberá seguir los siguientes pasos:

a) Las personas jurídicas (solicitantes) que pretendan poner en uso un área libre urbana, o cambiar el uso de alguno de los inmuebles incluidos en la Zona, han de presentar su solicitud ante el departamento Plan Maestro de la OCCT.

b) El departamento Plan Maestro de la OCCT valorará la solicitud presentada y dará a la DPPF a través de una resolución (aprobada o no) el cambio de uso con copia al solicitante.

c) El solicitante, una vez entregada la resolución de aprobación por el departamento Plan Maestro de la OCCT, tramitará la Licencia de Microlocalización ante la DPPF.

d) La DPPF enviará copia de la Licencia de Microlocalización al departamento Plan Maestro de la OCCT.

**Artículo 48:** Para el otorgamiento de permiso para ejercer la actividad no estatal dentro dela ZPC y cualquiera que sea la tipicidad reconocida por el Ministerio del Trabajo, se requiere la consulta de la Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social a la OCCT antes de emitir el permiso según lo establece el acuerdo 336/2016 del CAM.

**Artículo 49:** Ante cualquier violación de las RU en la ZPC donde se ejerza la Actividad no Estatal cualquiera que sea la tipicidad reconocida por el Ministerio del Trabajo, la OCCT solicitará a la Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social el retiro de la patente de todas las actividades que en el inmueble se están realizando, según lo establece el acuerdo 338/2016 del CAM.

**Artículo 50:** La cantidad de puntos de venta (cualquiera que sea su tipicidad) a ubicaren cada lugar, será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas del área y éstos no podrán en ningún caso provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo serán ubicados en lugares cuya amplitud lo permita y con la previa autorización de la OCC y la DMPF, así como la Comisión Provincial o Nacional de Monumento según lo establece el artículo 41 del Decreto 55/1979.

***Aprobación de documentación de proyectos***

**Artículo 51:** Toda gestión para la aprobación de la documentación de proyectos deberá seguir los siguientes pasos:

a) Los solicitantes con personalidad jurídica han de presentar la documentación de proyectos ante el departamento Plan Maestro de la OCCT y las personas naturales a través de la DMPF. No será aceptada ninguna solicitud que no cuente con la información completa que se establece en los artículos 27, 28 del presente Reglamento.

b) La OCCT aprobará o no, mediante resolución, la documentación presentada, o podrá emitir un dictamen proponiendo al solicitante las modificaciones que considere necesarias para el mejoramiento del proyecto.

c) El solicitante, una vez aprobada totalmente su documentación, ha de realizar los trámites correspondientes ante la DPPF o la DMPF, en caso de las personas naturales se da la consulta a la DMPF, quien se encarga de otorgar la Licencia de Construcción.

d) La DPPF o la DMPF han de informar al departamento Plan Maestro de la OCCT sobre el otorgamiento o no de la correspondiente Licencia.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo52:**No se permitirá la instalación de industrias, centros productivos, evacuaciones de desperdicios, instalaciones de sanidad o cualquier otro agente que, aún fuera de los límites declarados del centro histórico urbano o su zona de protección, conlleve algún tipo de contaminación que afecte el aspecto o integridad del monumento, según establece el artículo 55 del Decreto 55/1979.

**Sobre el cuidado y calidad del Medio Ambiente.**

**Artículo53:** No se permite:

* El vertimiento de aguas residuales (negras y/o grises) hacia la calle.
* El vertimiento de escombros y desechos en edificaciones en ruinas y/o en espacios públicos.
* El vertimiento de combustibles, lubricantes u otros derivados en el sistema de alcantarillado (donde este exista).
* Acumular basuras, escombros o sustancias de cualquier naturaleza que puedan contaminar las aguas terrestres o degradar el entorno, salvo en el lugar destinado para el depósito.
* Ubicar instalaciones para la crianza de animales que puedan generar contaminación al entorno.
* La siembra o la tala de árboles sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, según establece el artículo 54 del Decreto 55/1979.
* Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.
* Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas y embaces con desechos sólidos (sacos y jabas plásticas, etc).

**Artículo 54**: El horario establecido para el depósito de los desechos del hogar es a las 5 pm, este se hará frente a cada casa y no será en las esquinas. Fuera de este horario se considera responsable de propagación de vectores y epidemias por lo que será juzgado según la legislación para tal efecto.

**Artículo 55:** Los recorridos especializados se realizaran todos los días para la ZPC y la zona de amortiguamiento.

**Artículo 56:** Los contenedores ubicados en la zona monumento, el depósito en ellos de los desechos sólidos comunes será a partir de las 10:00 pm y se retiraran los mismos en horas de la mañana del día posterior.

**Artículo57:**El uso de aparatos transmisores o reproductores de sonido, así como el nivel sonoro general admisible en el Centro Histórico Urbano es reglamentado y controlado por la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos, según establece el artículo 56 del Decreto 55/1979.

**Artículo58:** Los niveles de intensidad sonora permisibles para las distintas zonas de la ciudad; según lo establece laNC-26/2012 son:

* Zona de silencio: instalaciones de descanso, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
* Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, parques y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).
* Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios.
* instalaciones educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
* Zonas de menor restricción de ruido: zonas recreativas cercanas a viviendas (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

**Artículo59:** Toda acción que afecte la vegetación en las áreas verdes existentes en el Centro Histórico de la Ciudad (CHC). Cualquier modificación deberá ser autorizada por las entidades correspondientes Dirección Municipal de Servicios Comunales (DMSC), la Oficina del Conservador (OCC) y la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF). Basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos, según establece el artículo 54 del Decreto 55/1979.

**Artículo60:** Es de obligatorio cumplimiento que:

* El sis**tema de drenaje pluvial se disponga de forma tal, que las aguas que dicho sistema colecta no se viertan sobre las propiedades ocupadas por las edificaciones colindantes y/o sobre la** vía pública por medio de goterones o canales.
* Las aguas, tanto pluviales como albañales, se dirigirán por medio de conductos soterrados, a entroncar con la calle (pluvial) o con el sistema de alcantarillado (residuales), según sea el caso.
* Se efectúe la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes del Centro Histórico, por las entidades correspondientes de una manera periódica y permanente.
* La conservación y recuperación de todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes como parques y patios interiores, fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12 m2 /habitantes estipulados por la OMS.
* Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico u otro deberá incluir un estudio detallado de área verde.
* Las entidades estatales responsabilizadas con la limpieza y barrido de calles, plazas y espacios públicos en la ZPC cumplan con los horarios, sistemas, recorridos y frecuencias establecidos.
* De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y entidades estatales que no posean medios para su reparación, notificarán a las entidades responsabilizadas en un plazo de 72 horas dicha afectación.
* Ante cualquier tipo de derrumbe los organismos pertinentes ejecutarán acciones inmediatas tales como:
* Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para la demolición.
* Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2 metros.
* Señalización de la peligrosidad del lugar.

**Artículo61:**Se permite toda acción de revitalización, previa consulta a las OCC, del Centro Histórico que refuerce el paisaje de verde urbano que lo distingue, su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

**Recogida de desechos**

**Artículo62:** La recogida de los desechos sólidos residuales de la producción, de obras en construcción, así como del comercio y la gastronomía, son de absoluta responsabilidad de los que la generan y deben ser trasladados por éstos a los vertederos habilitados para este fin, siempre en el horario establecido para la circulación en el CHC.

**Artículo63:** Los recipientes de desechos deberán adecuarse por su forma, tamaño, condiciones higiénicas y ubicación, a las características patrimoniales del Centro Histórico y su entorno inmediato, previa consulta a OCCT.

**Agentes nocivos**

**Artículo64:** Se dispone la prohibición total de actividades productivas u otras que provoquen daños importantes al medio ambiente, así como el almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables, radioactivos, u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente, ya sea de carácter transitorio o permanente. Estas actividades serán consideradas incompatibles para todo el territorio, tal y como se establece en el Capítulo IV de las presentes Regulaciones.

**Del control**

**Artículo65:** Las autoridades competentes mantendrán una vigilancia estricta, y al efecto dispondrán las correspondientes mediciones con el fin de garantizar niveles ambientales aceptables, tanto para la población como para los monumentos, en referencia a la contaminación del aire y sónica.

**Artículo66:** Las autoridades responsabilizadas con la protección del medio ambiente, quedan obligadas a controlar de forma rigurosa y con carácter permanente las fuentes generadoras de agentes contaminantes, fijas y móviles, con impacto sobre el territorio; así como las instalaciones cuyo uso se defina como de alto riesgo.

**Artículo67:** Por medio de las presentes Regulaciones se establece la obligatoriedad de presentar ante la OCCT y basado en criterios de la Comisión Nacional de Monumento, según lo establece el artículo 62 del Decreto 55/1979 una valoración de impacto ambiental cuando se pretenda realizar una obra de arquitectura de gran magnitud, o se decida ubicar una función que implique cambios significativos en la intensidad de uso del sitio, ya sea por el movimiento de vehículos o personas, la generación de desechos u otras formas de contaminación, el consumo de agua o por el riesgo que podría significar su ubicación en el sitio. El interesado deberá presentar, en cualquiera de los casos enunciados, las medidas mitigadoras previstas, para su consideración y análisis.

1. DE LAS REGULACIONES REFERIDAS AL URBANISMO

**SECCIÓN PRIMERA.**

**Disposiciones Generales**

**Artículo68:** Las condicionales urbanísticas de la ZPC y la Zona de amortiguamiento deberán garantizar los valores arquitectónicos y ambientales de cada uno de los inmuebles. La conservación de estos valores deberá lograrse a través de la preservación de la trama urbana en general, que comprende edificios, espacios públicos y redes de infraestructura.

**Artículo 69:** Las condicionales que se enuncian en este acápite serán respetadas en las nuevas construcciones, las obras de restauración y reparación, las reconstrucciones y ampliaciones, así como en toda intervención que implique cambios significativos en los inmuebles.

**Artículo 70:** Las obras que se realicen en las vías públicas del CHC deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluidos los mismos, según lo establece el artículo 48 del Decreto 55/1979.

**Artículo 71:**Para disponer de terrenos yermos, espacios privados o públicos ubicados dentro de los límites del CHC con la finalidad de almacenar materias primas, productos terminados o residuales, estacionar o depositar vehículos o equipos o darles cualquier otro uso similar, ya sea con carácter transitorio o permanente, se requiere la autorización de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial, según lo establece el artículo 60 del Decreto 55/1979.

**Artículo 72**: No se permite:

* La alteración de las líneas de fachadas dentro del CHC, según lo establece el artículo 63 del Decreto 55/1979.
* Demoler ningún vestigio, muro arquitectónico o elemento original para crear las franjas de jardín lateral
* La construcción de portal al frente de viviendas y/o lateral en caso de las esquineras, en ninguna de las calles dentro de la ZPC y la Zona de amortiguamiento.

**Sobre las Plazas y parques**

**Artículo 73:**Se consideran espacios públicos históricos aquellas plazas, plazuelas, paseos y parques urbanos que definieron una centralidad en la ciudad antigua. Definiéndose en el CHC las siguientes:

* Plaza Mayor
* Plazuela del Jigüe
* Plaza Carrillo
* Plaza Santa Ana
* Plaza de las Tres Cruces
* Plazuela de Segarte
* Plazuela de las Tres Palmas
* Plazuela de Punta Brava

**Artículo74:** Las plazas y parques deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones sólidas techadas.

**Artículo75:** Los espectáculos y actos públicos celebrados en el CHC no pueden conllevar daño de ningún tipo al monumento en cuestión, ni alterar el carácter del mismo. En todos los casos, las representaciones, espectáculos, filmaciones, actividades deportivas y recreativas y actos públicos deberán ser aprobados por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda, según lo establecido en el artículo 46 del Decreto 55/1979.

**SECCIÓN SEGUNDA.**

**Sobre el Mobiliario**

**Artículo76:** No se admite el traslado de componentes escultóricos o de mobiliario originales, salvo que se disponga por razones de causa mayor, previa autorización por parte delaOCCT, previa consulta de la Comisión Nacional de Monumento.

**Del mobiliario urbano**

**Artículo77:** Se prohíbe:

* La colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro del CHC, sin antes obtener la aprobación de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda, según lo establecido en el artículo 61 del Decreto 55/1979.
* La construcción o colocación de elementos de ambientación permanente, tales como estatuas, bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos triunfales y otros elementos análogos en el CHC sin la previa aprobación de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda, por el grado de protección establecido para cada bien, según lo establecido en el artículo 64 del Decreto 55/1979.

**Artículo78:** Toda acción que se realice sobre cualquiera de los elementos considerados como mobiliario urbano, o la nueva inserción de ellos, deberá ser aprobada por la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Patrimonio.

**Artículo79:** Los elementos del mobiliario urbano son considerados sistemas de acuerdo con la clasificación que se menciona en los artículos siguientes y, como tal, deben reflejar homogeneidad en cuanto a los criterios de colocación, uso y diseño en toda las Zonas en que se aplican las presentes Regulaciones.

**Elementos de información (Cartel)**

**Artículo80:** Los elementos de información adosados a la fachada cumplirán los siguientes requisitos:

a) Se colocarán paralelos al plano de fachada, en el vano del acceso principal y en el primer nivel.

b) El diseño del cartel publicitario será discreto, en idioma español y con tipografía clara y sencilla.

c) El grosor podrá tener un máximo de 2,5 centímetros, medido desde el nivel de la fachada y su tamaño no excederá los 0.75 cm \* 0.60 cm.

d) Sólo será permitido un cartel por vivienda

e) No pueden ser lumínicos, ni guirnaldas.

f) Podrá utilizar un atril ubicado sobre el suelo en el umbral de la puerta

g) No se obstaculizará el paso por la acera, portales y pretorios.

h)No se colocarán tablillas para señalar productos y precios en la fachada.

**Artículo81:** Se admiten carteles perpendiculares a la fachada en edificios de gran escala siempre que cumplan lo siguiente:

* Diseño acorde con el edificio y usando materiales tradicionales como madera y metal, en tal caso se admite uno por inmueble, sin importar cuantas viviendas lo constituyen.
* El anunciador estará asociado al acceso principal del establecimiento. El anuncio siempre se hará en planta baja.
* Pueden usarse parte de los vanos de planta baja para la colocación de elementos anunciadores, siempre que ocupen sólo una cuarta parte del vano y no se distorsione la imagen del mismo, ni la relación compositiva con otros vanos o con la composición general de la fachada. No podrán exceder los contornos del mismo ni invadirán los planos de fachada contiguos.
* La OCCT y el grupo de arquitectura de la Delegación Municipal de Monumento se reservan el derecho de opinar positivo o negativamente respecto al diseño en función del lugar y del edificio donde será colocado el cartel.

**Artículo82:** Todo elemento de información tiene que tener carácter temporal y reversible en función del posible cambio de uso del inmueble o perdurabilidad del mensaje informativo de que se quiera dar y en su cambio no puede implicar afectaciones al inmueble.

**Artículo83:** Podrá usarse el cartel pintado sobre la fachada, cuando se demuestre que históricamente existieron y se retoman para el anuncio del establecimiento

**Artículo84:** Las vallas serán admitidas si cumplen los requisitos siguientes:

a) Cubrir una ruina, solar yermo, o los andamios y vallas de las obras en ejecución.

b) Se contextualice adecuadamente.

c) Tenga un carácter temporal, plazo que se fijará en el momento de otorgamiento del permiso.

**Artículo 85:** Los sellos de arrendamiento deben ser con colores oficiales y máximo de tamaño hoja carta(8.5 cm x 11 cm), pueden colocarse en la carpintería o en el derrame de la puerta.

**Artículo 86:** Se prohíbe escribir o colocar carteles y vallas, letreros, y en general manchar, alterar de cualquier forma, o usar indebidamente, las fachadas de las construcciones ubicadas en el CHC sin la debida autorización de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Patrimonio, según lo establece el artículo 69 del Decreto 55/1979.

**Artículo87:** La señalética de orientación como mapas guías y otros sólo podrán ser colocados por la OCCT y las autoridades de Vialidad y Tránsito en los caso permitidos para el CHC. Los materiales a utilizar para su fabricación serán aprobados previamente por la OCCT.

**Elementos de descanso**

**Artículo88:** Los bancos existentes en los parques, plazas, paseos, etc., que se consideren de alto valor, serán conservados o, en caso de excesivo deterioro, sustituidos por otros de similar diseño y materiales. Este criterio debe ser respetado cuando sea necesario incorporar nuevos elementos para aumentar la intensidad del uso. Cuando se considere que no es alto el valor de los elementos existentes, los mismos podrán ser sustituidos por elementos contemporáneos adecuados a la imagen del espacio, su uso y espacialidad.

**Elementos de exposición**

**Artículo89:** En las plazas y plazuelas no se admitirá el uso de kioscos, en caso de ferias de carácter cultural como de libros o similares se admiten siempre que sean elementos ligeros, preferiblemente móvil de fácil desmonte y nunca que utilice ningún elemento del mobiliario para su sujeción, ni dañe el pavimento. Las plazas definidas para tal uso serán la plaza Carrillo, la plazuela San Francisco de Asís y Segarte.

**Elementos sanitarios**

**Artículo90:** Se conservarán las fuentes y otros elementos de circulación de agua, estableciendo medidas necesarias para su mantenimiento e iluminación, en caso de que sea posible.

**Artículo91:** Se prohíbe la instalación de cabinas sanitarias como solución de baños públicos de manera permanente, en las actividades festivas se permitirá en lugares donde exista rejas alcantarillado que garantice su higiene. No se permiten en las zonas A y B del CHC.

**Artículo92:** Los elementos recolectores de desechos sólidos que pueden ser ubicados en plazas, plazuelas, parques y paseos son las papeleras. Los contenedores sólo podrán ubicarse en la intersección de ejes viales no jerarquizados ni de alto valor.

**Elementos de iluminación**

**Artículo 93:**Las modificaciones en el alumbrado público o la iluminación especial del CHC, serán estudiadas previamente por la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o por la Comisión Provincial, según lo determine el grado de protección establecido para cada caso, requisito sin el cual no se procederá a su ejecución, según lo establecido en el artículo 71 del Decreto 55/1979.

**Artículo 94:** La instalación del alumbrado tendrá una finalidad pública o de realce, y su localización depende del espacio público o tipo de vía en que se ubique.

**Artículo 95:** El alumbrado público podrá ser instalado:

a) En postes o farolas (siempre que no obstruyan la circulación peatonal) y adosados a la pared (nunca más allá de 60 centímetros del nivel de la fachada), en ejes de borde y espacios libres.

b) Adosados a la pared en vías interiores.

c) Mediante lámparas colgantes, o adosados a la pared en los portales públicos.

**Artículo 96:** Podrá usarse alumbrado de realce en edificaciones de alto valor cultural o urbano, previa aprobación de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Patrimonio

**Artículo 97:** Se permite el alumbrado propio de los establecimientos, previa aprobación por parte de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Patrimonio

**Artículo 98:** La luz emitida en el CHC tiene que ser amarilla en los faroles coloniales y los que imiten el diseño de la época colonial.

**Artículo 99:** Se admiten las luminarias intermitentes**,** guirnaldas lumínicas al espacio público, solo en Navidad, fin de año y año nuevo.

**Elementos de ornato**

**Artículo 100:** La Dirección municipal de Servicios Comunales es responsable de la limpieza, mantenimiento y protección de los elementos ornamentales y/o conmemorativos.

**Artículo 101:** Las acciones de limpieza, mantenimiento y restauración de elementos conmemorativos u ornamentales se someten al control urbano igual que las edificaciones, mediante la obligatoriedad de solicitud y permiso de obra que otorga el Grupo de Control.

**Artículo 102:**La construcción o instalación de fuentes u otros elementos de agua en los paseos como la Alameda de Concha, plazas, plazuelas y parques, podrán ser analizados siempre y cuando los mismos contribuyan a resaltar los valores del entorno urbano, y no obstruyan la circulación peatonal, previa aprobación de la OCCT iodo el parecer de la Comisión Nacional de Patrimonio.

**Elementos de protección**

**Artículo 103:**No se permite colocar toldos o elementos semejantes en fachadas de inmuebles ubicados dentro del CHC, sin la previa aprobación de la OCCT y basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial, según determine el grado de protección establecido para cada bien. En el caso de ser aceptado el elemento, no podrá mantenerse en mal estado, ni utilizar en su ejecución o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados previamente, según lo establece el artículo 70 del Decreto 55/1979.

**Artículo 104:** No podrán ser usadas las sombrillas en espacios públicos al aire libre en las calles ni plazas, ni en espacios visibles de la calle.

**Artículo 105:** Las marquesinas no se permiten para marcar el acceso principal del inmueble.

**Elementos de delimitación**

**Artículo 106:** Los elementos que limiten las áreas peatonales deben ser concebidos para permitir el acceso a unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, el transporte de suministro de mercancía o vehículos de limpieza y recogida de desechos.

**SECCIÓN TERCERA.**

**Del sistema vial**

**Artículo 107:** Se mantendrán las características espaciales de la red vial, y por tanto, la conservación de las calles y manzanas existentes así como la pavimentación de empedrado de las calles. Cualquier modificación que se ejecute en relación con el nivel de calles y aceras no puede cambiar el drenaje de las mismas.

***Sobre la Vialidad y Transito***

**Artículo 108:** El Centro Histórico de la Ciudad se define como un área eminentemente peatonal a partir de un perímetro equivalente aproximadamente a las Zonas A y B, que se delimitan como sigue:

1. **Por el Norte:** Las calles Amargura (Juan Manuel Márquez) y Rubén Martínez Villena (Real del Jigüe) en la mediación de las calles Isidoro Armenteros (San Antonio) y Juan Manuel Feijó (Tornero).
2. **Por el Sur :**Las calles Jesús Menéndez (Alameda) y Patricio Lumumba (Cañada) en la intersección con la calle Colón, la calle Julio Antonio Mella (Guásima) y el callejón de Galdós en la intersección con la calle Ernesto Valdés Muñoz (Media Luna) y la intersección de las calles Juan Manuel Márquez (Amargura) y José Mendoza (Santa Ana).
3. **Por el Este:**La Calle Juan Manuel Márquez en la intersección de las calles: Isidoro Armenteros (San Antonio), (Remedios), Ciro redondo (San José), Piro Guinart (Boca), Simón Bolívar (Desengaño), (San Patricio) y la calle Ernesto Valdés Muñoz en la mediación de las calles Julio Antonio Mella (Guásima) y Abel Santamaría (Lirio).
4. **Por el Oeste:**Las intersecciones de la calle Gustavo Izquierdo (Gloria) con las calles Francisco Javier Zerquera (Rosario) y Simón Bolívar (Desengaño), la calle Piro Guinart (Boca) a mediados de las calle Gustavo Izquierdo (Gloria) y Francisco Gómez Toro (Callejón de Peña) y las intersecciones de las calles Vicente Zuyama (Encarnación) con Pablo Pichs Girón (Guaurabo), Ciro redondo (San José) y San Antonio (Isidoro Armenteros).

**Artículo109:**Dentro del perímetro establecido en el artículo anterior (108) la circulación vehicular se regulará mediante barreras delimitadoras quedando solamente restringida a los horarios establecidos para el abastecimiento de los servicios tanto estatales como privados, los cuales serán en la mañana hasta las 9: 00 y posterior a la 6:00 de la tarde.

**Artículo 110:** Se exceptúan del artículo anterior(109)losvehículos:

* ligeros de cualquier tipo (menos de 3,5 toneladas) en funciones de:
* Servicios Funerarios
* Servicios Médicos
* Personal excepcionalmente autorizado de las entidades de ETESA y OBE, en función de interacciones y averías en las redes que atienden.
* Propietarios de vehículos ligeros que habiten en la zona, debidamente acreditados.
* PNR
* Sistema de traslado de valores (TRASVAL)
* mayores de 3,5toneladas en funciones de Extinción de Incendio.

***Del estacionamiento***

**Artículo 111:** Se permitirá el estacionamiento de vehículos ligeros en el área de las plazas Santa Ana y Carrillo en el resto queda prohíbo el estacionamiento.

**Artículo 112:**Por acuerdo 049/2017 del CAM y con la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Transito y la comisión municipal de seguridad vial, se permite el estacionamiento de vehículos en la ZPC y la Zona de Amortiguamiento en las siguientes calles:

Bici-taxis

Calle: José Mendoza

 Independencia esquina Piro Guinart

 Jesús Menéndez esquina Camilo Cienfuegos

Autos de Alquiler

La piquera de Lino Pérez

La piquera de la calle Maceo entre Piro Guinart y Guaurabo.

 Establecer piquera en la intersección de la esquina Maceo y Simón Bolívar.

Ómnibus de Turismo

 Lateral de la Polivalente

**Artículo 113:** Se prohíbe:

* El estacionamiento vehicular de tracción animal en el área de las plazas.
* El estacionamiento de autobuses en la calle Maceo (Gutiérrez).

***Aceras***

**Artículo 114:** En los procesos de intervención de los inmuebles se tendrá en cuenta la intervención de la acera, marcando el carácter heterogéneo de las mismasen cuanto al uso de materiales diversos en una misma senda, resaltando el periodo de construcción del inmueble más que del espacio público.

**Artículo 115:** No se obstaculizará el paso peatonal por las aceras con ningún elemento (escalones de acceso a viviendas o algún elemento comprendido como mobiliario urbano) que constituya luego una barrera arquitectónica. Las soluciones de acceso a dichos inmuebles quedarán sujetas a la aprobación de la OCCT.

**Artículo 116:** No se permite la extensión de actividad de carácter gastronómico a la acera.

**Calles**

**Artículo 117:** Las acciones de reparación y mantenimiento de las calles deben garantizar que no se pierda la estructura compositiva de las calles empedradas, definiéndose siempre sus elementos como las maestras, los partidores, los paños y los ripios.

**Artículo 118:** En la Zona A del CHC no se usaran los pavimentos empedrados sobre lechos de hormigón, deben mantener su empedrado en seco.

**Artículo 119:** El departamento Plan Maestro de la OCCT, a la par con Vialidad y Tránsito definirán, de acuerdo con la clasificación vial, +los criterios que regirán para ciertas condicionales urbanísticas, y la propuesta general de uso y explotación de las vías en la ZPC y la zona de amortiguamiento, incluyendo la determinación de las calles o tramos de éstas que podrán cerrarse al tráfico vehicular.

**Pavimento de calles y aceras**

**Artículo 120:** No se permite la alteración de los pavimentos sin previa autorización de la OCCT.

**Artículo 121:** El Plan de Desarrollo definirá los criterios y en consecuencia, los tramos viales en que deberá recuperarse el pavimento original, teniendo en cuenta lo que se propone en relación con el uso o intensidad que debe prevalecer en cada uno de ellos.

**Del tránsito**

**Artículo 122:** Se establece una velocidad máxima de 20 km/h en zonas peatonales y de 30 km/h en el resto de la ZPC. Las vías periféricas respetarán la velocidad establecida por la Policía Nacional de Tránsito.

**Artículo 123:**No se permite:

* El tránsito de vehículos de más de 3.5 toneladas; excepto aquéllos vinculados a operaciones de construcción, limpieza de calles y recogida de desechos, servicio de agua, y el suministro a establecimientos de servicio directo a la población.
* La circulación de camiones de hasta 6 toneladas de capacidad nominal de carga, en la Zona A, las entidades deben garantizar trasbordo dela mercancía fuera del área.

**Artículo 124:** Se permite el tránsito de vehículos ligeros con remolques y la circulación de ómnibus en los ejes que conforman los bordes de la Zona C y de amortiguamiento, quedando excluida por tanto su paso por el resto de la calles interiores del Centro Histórico.

**De la ocupación del espacio público**

**Artículo 125:**No se permite:

* La instalación de medios técnicos de clima o semejantes al espacio público o visible de este que afecten la imagen urbana de la Ciudad.
* El depósito de escombros y la acumulación de materiales en el espacio público durante el período de ejecución de cualquier obra. El espacio público podrá ser ocupado parcialmente por grúas o similares, en un plazo no superior a las 72 horas.
* La ocupación del espacio público (calle, acera, portal) durante el proceso de intervención en cualquier inmueble cuando la misma se realice en una vía menor de 5.00 metros. Cuando se trate de vías de más de 5.00 metros el Departamento Plan Maestro autorizará la ocupación de la vía, definiendo el área en que se permite y el plazo en que puede permanecer dicho obstáculo. En este caso serán colocadas las señalizaciones correspondientes a cargo de la entidad constructora.

**SECCIÓN CUARTA.**

**De las redes técnicas**

**Artículo 126:** Todas las redes técnicas de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial y eléctrico deben cumplir en el territorio lo que disponen las Normas Cubanas en cada caso.

**Artículo 127:**No se permite la colocación de redes técnicas expuestas, así como soportes o similares para la sujeción de las mismas y aparatos técnicos (contadores u otros), de frente o adosados a las fachadas exteriores de las edificaciones en la zona priorizada para la conservación (ZPC).

**Red de alcantarillado y drenaje pluvial**

**Artículo 128:** No se permite:

* La construcción de ninguna obra donde no esté resuelto el sistema de evacuación de residuales.
* Las construcciones de servicios gastronómicos y de alojamiento de más de diez habitaciones en la ZPC antes de que esté resuelto el sistema de residuales de la ciudad.
* Descargar a la red de canalizaciones de residuales fecales ningún residual de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares. Se exceptúan los desechos de cocina-comedores, previa separación de las grasas, en una fosa proyectada para ese propósito.

**Red de electricidad**

**Artículo 129:** Siempre que sea posible las acometidas serán soterradas, independientemente del tipo de red eléctrica existente. Cuando la red es aérea, los transformadores deberán estar colocados retirados de los inmuebles de valor y no coincidir con ningún vano en otros casos.

**Artículo 130:** Los conductores que salen de tierra se colocarán en canalizaciones aprobadas para el uso. Las canalizaciones instaladas en postes deberán prolongarse por debajo de la línea del suelo desde el Nivel de Piso Terminado (NPT) hasta 2.50 metros por encima.

**Artículo 131:** Las acometidas aéreas deberán cumplir las siguientes condicionales:

a) No menos de 2.40 metros del punto más alto de los techos sobre los cuales pasen.

b) No menos de 3.00 metros por encima de cualquier acera o nivel del suelo.

c) No menos de 3.60 metros por encima de vías para vehículos o áreas de estacionamiento donde no haya tránsito de camiones.

d) No menos de 4.50 metros si hay tránsito de camiones.

e) No menos de 5.40 metros sobre vías públicas, calles, paseos, plazas y plazuelas.

f) No menos de 1.00 metro respecto a ventanas, puertas, salidas de emergencias o sitios semejantes.

**Artículo 132:** El punto de retención de los conductores de acometida no estará a menos de 3.00 metros sobre el suelo y debe tener una resistencia adecuada que soporte con seguridad el esfuerzo impuesto por la acometida.

**Artículo 133:** No se permite que los sistemas de control de consumo de energía estén expuestos en fachadas, estos no pueden reflejar flacheos intermitentes al espacio público.

**SECCIÓN QUINTA**

**De los derrumbes**

**Artículo 134:** El Grupo de Control, luego de considerar el dictamen de los especialistas autorizados para tal fin, podrá ordenar el apuntalamiento de edificaciones en mal estado o para las que se prevea una intervención constructiva, definiendo el plazo necesario para ejecutar la obra en cuestión.

**Artículo 135:** En caso de derrumbe, las instancias correspondientes de la Oficina del Conservador y el gobierno municipal, están en la obligación de hacer ejecutar en el menor plazo las acciones siguientes:

a) Clasificación de los elementos reciclables y traslado de los mismos a los almacenes habilitados para tales efectos.

b) Recogida y traslado de escombros a vertederos oficiales.

c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas de dos metros de altura, y señalización de la peligrosidad del lugar.

1. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

**Zona de Protección Mayor Valor “Zona A”**

**Artículo136:** Limita al norte con la calle Juan Manuel Márquez (Amargura) desde el callejón de Gallegos hasta la calle Ciro Redondo (San José), continua por la calle Rubén Martínez Villena (Real del Jigüe) hasta Piro Guinart (Boca), bajando hasta la unión con la calle Gustavo Izquierdo (Gloria), siguiendo por esta vía hasta la calle Francisco J. Zerquera (Rosario) para tomar hacia el norte hasta la calle Ernesto Valdés Muñoz (Media Luna) y su encuentro con el Callejón de Galdós. La misma posee un área de 11.89 Ha.

**Artículo 137:** Para la conservación urbanística de la Zona A, definida como al área de mayor valor, las acciones de intervención serán integrales (tanto de los espacios públicos como de los inmuebles), permitiendo que:

* No se transformen los perfiles urbanos definidos.
* No se modifique el paisaje urbano de la zona
* Se mantenga el carácter residencial.

**Artículo 138:** Quedan prohibidas las acciones constructivas que impliquen cambio de la volumetría en altura, por lo que no se admiten crecimiento a segundo nivel en toda la zona A según lo establece el Acuerdo 339/2016 del CAM, así como tampoco la donación de azoteas.

**Artículo 139:**Quedan limitadas los cambios de uso que afectan el carácter doméstico y su hábitat tradicional del CHC en la Zona A, por lo que quedan restringidas los permisos de cambio de uso para ningún servicio gastronómico, puntos de la Agricultura Urbana, galerías y tiendas, según lo establece el acuerdo 335/2016 del CAM

***De los espacios libres y solares Yermos dentro de la Zona A***

**Artículo 140:**No se permite ninguna intervención en los solares yermos que actualmente existen en la Zona A, evitando las malas inserciones que afecten u ocasionen contraste o ruptura con la arquitectura colonial de los periodos XVIII y XIX que definen la Zona, estos solares se reservaran para espacios verdes de ciudad o patio.

**De las Plazas y parques**

**Artículo141:** Las plazas y parques deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y en ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones sólidas ni techadas.

**Artículo142:**Se limita el uso de la Plaza Mayor para actos públicos masivos, sólo de carácter solemne definido la capacidad de ocupación al espacio sin que afecte los elementos decorativos de la plaza previo análisis de cualquier organismo con la OCCT.

**Artículo143:** No se permiten:

* Usos gastronómicos permanentes en ninguna de las plazas de la zona, las exposiciones culinarias y otras actividades de carácter no comercial solo se permitirán de manera excepcional en la plaza frente al Convento San Francisco de Asís.
* El uso del espacio público para ejercer cualquier actividad comercial en ella, excepto los vendedores ambulantes tradicionales y pedestres, tales como: frutero, maniseros, floreros, previo análisis de sus atuendos de venta y vestuario y aprobados por la OCCT, el CAM y valido para las zonas A, B y C.

**Del estacionamiento**

**Artículo144:** No se permitirá el estacionamiento vehicular en el área de las plazas y plazuelas ni en las visuales principales desde la Plaza Mayor al Convento San Francisco de Asís.

**Mobiliario**

**Artículo145:** No se admite el traslado de componentes escultóricos o de mobiliario originales, salvo que se disponga por razones de causa mayor, previa autorización por parte de la OCCT basado en los criterios de la Comisión Nacional de Monumento. *Válido para todas las zonas.*

**Zona de Protección “Zona B y C”**

**Artículo146:**La zona B limita por el norte con el tramo de la calle Juan Manuel Márquez (Amargura)que va desde la calle Ciro Redondo (San José) hasta su intersección con la calle Isidoro Armenteros (San Antonio), de ahí hasta Vicente Zuyama (Encarnación), hasta unirse a Piro Guinart(Boca), para tomar Antonio Maceo (Gutiérrez) hasta la calle Lino Pérez (San Procopio) de la que se sube hasta Jesús Menéndez (Alameda), de esta a Colón que se une a la calle Ernesto Valdés Muñoz (Media Luna) y se prolonga hasta su intersección con la calle José Mendoza (Santa Ana), siguiendo hasta su intersección con Lino Pérez (San Procopio). La misma posee un área de 16 Ha.

**Artículo147:**La zona C limita con la calle Juan Manuel Márquez (Amargura) esquina Isidoro Armenteros (San Antonio), hasta Juan Manuel Feijoo (callejón de Torneros), continúa por la calle Vicente Zuyama (Encarnación) hasta Conrado Benítez (Candelaria), continúa por Independencia (Nueva) hasta Piro Guinart (Boca) y su intersección con la calle José Martí (Jesús María) que forma el borde sur en unión con Francisco Petterssen (Callejón del Coco); hasta interceptarse con la calle Lino Pérez (San Procopio) y por ella hasta su unión con la calle José Mendoza (Santa Ana).La misma posee un área de 22 Ha.

**Artículo 148:** Para la conservación urbanística de la Zona B y C, definida como al área de significativos exponentes de la arquitectura de los periodos fundamentalmente XIX y XX, las acciones de intervención serán de reanimación integral (tanto de los espacios públicos como de los inmuebles), permitiendo que:

* No se transformen los perfiles urbanos definidos.
* No se degraden los valores de los edificios con grado de protección I,II y III
* No se degraden los entornos urbanos de plazas y plazuelas.

**Artículo 149:** Los cambios de uso en la Zona B y C tendrán un monitoreo de forma que no lleguen a afectar el carácter doméstico y su hábitat tradicional del CHC restringiendo áreas que se visualicen con mayores funciones terciarias, según lo establece el acuerdo 337/2016 del CAM

**Artículo 150:** Quedan prohibidas las acciones constructivas que impliquen cambio de la volumetría en altura, próximas a las plazas o plazuelas en la Zona B y C que conlleven a la transformación del perfil urbano y su paisaje.

***De los espacios libres y solares Yermos dentro de la Zona B y C***

**Artículo 151:** Se permiten intervenciones en los solares yermos que actualmente existen en la Zona B y C, siempre y cuando las acciones constructivas se integren al medio circundante.

**De las Plazas y parques**

**Artículo152:** Las plazas y parques deberán conservar sus funciones definidas, prestando especial atención a la Plaza Carrillo y sus funciones cívicas y culturales.

**Mobiliario**

**Artículo153:**Se cumple para la Zona B y C el artículo 142 de las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana de la Zona A.

**Zona de Protección “Zona de Amortiguamiento”**

****

**Artículo154:** Área urbana comprendida dentro de las calles Camilo Cienfuegos (Santo Domingo) desde Fausto Pelayo (Chanzoneta) hasta Frank País (Carmen) y la calle Frank País (Carmen), desde Santo Domingo (Camilo Cienfuegos) hasta los límites de la Ciudad, así como las áreas enmarcadas por la calle La Rosa y el acceso a la Ermita de Nuestra Señora de la Candelaria de La Popa. La misma posee un área de 23.68 Ha.

**Artículo 155:** Las acciones de intervención para la integración de las manifestaciones contemporáneas en la zona, de manera que aporte valores y cumpla con su objetivo de protección y tránsito de la ciudad histórica a la ciudad contemporánea, serán integrales permitiendo que:

* No se degraden en su totalidad los valores de la zona.
* No se pierdan los exponentes valiosos de los edificios con grado de protección I, II y III.
* No se continúe con la degradación del pasaje urbano y los entornos de plazas y plazuelas.

**Artículo 156:**Serán de riguroso análisis las acciones constructivas que impliquen cambio de la volumetría en altura, próximas a las Plazas o plazuelas en la Zona de amortiguamiento y que conlleven a la transformación del perfil urbano y su paisaje, demostrando en proyecto la ubicación de los añadidos en el entono de tal manera que se tenga una clara visión de su impacto visual.

**Artículo 157:** Los crecimientos en altura en líneas de fachada tendrán como objetivo llenar espacios incongruentes en el perfil urbano, siempre que el proyecto demuestre que existirán beneficios al entorno.

**Artículo 158:**Los cambios de uso en la Zona amortiguamiento tendrán como premisa enriquecer el valor arquitectónico de la zona por lo que se potencializa como zona de mayor desarrollo hacia la actividad terciaria sin dejar de observar cuando conlleven a afectar el carácter doméstico y su hábitat tradicional del CHC, restringiendo áreas que se visualicen con mayores funciones terciarias, según lo establece el acuerdo 337/2016 del CAM

1. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIONARQUITECTONICA… POR GRADO DE PROTECCION.

**Disposiciones generales**

**Artículo 159:** Se suscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III y IV, según los estipula el Decreto no. 55/1979 “Reglamento para la Ejecución de la Ley No. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

**Artículo 160:**Toda solicitud de licencia de nueva construcción, mantenimiento, conservación, restauración, adaptación, demolición, cambio de uso, colocación de vallas, letreros, placas indicadoras y anuncios o cualquier otra obra que pretenda realizarse en el CHC tiene que tener la consulta a la Oficina del Conservador de la Ciudad de Trinidad, basados en los criterios de la Comisión provincial de Monumento y Nacional según sea el Caso, según lo establecido en el artículo 41 del Decreto 55/1979.

**Artículo 161:** Toda obra realizada en el centro histórico urbano, que se ejecute sin aprobación, o que violare la otorgada, será suspendida por disposición de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, y en su caso se procederá, por cuenta del propio interesado, a la demolición de la obra realizada o añadida y a su restauración o reconstrucción, según lo establecido en el artículo 41 del Decreto 55/1979.

**Artículo 162:** No se permitirá:

* instalación alguna en el CHC, así como en su zona de protección establecida, sin la previa autorización de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, según lo determine el grado de protección establecido para cada inmueble o parcela, según lo establecido en el artículo 45 del Decreto 55/1979.
* Ninguna demolición bien sea total o parcial, sin la previa aprobación de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial, según lo determine el grado de protección establecido para cada edificación del CHC, según lo establecido en el artículo 49 del Decreto 55/1979.
* Ninguna nueva construcción en el CHC, que establezcan relaciones formales inarmónicas o indeseables con las construcciones de su entorno en lo que se refiere a volumetría, altura de edificaciones, tratamiento de fachada, presencia o ausencia de galerías y balcones, proporciones de vanos, materiales y textura. Cualquier nueva construcción deberá contar previamente con la aprobación de la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, según lo establecido en el artículo 51 del Decreto 55/1979.

**Artículo 163:** Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones ubicadas en el CHC se cumplirán las orientaciones dictadas por la OCCT basados en los criterios de la Comisión Nacional de Monumentos, en cuanto al procedimiento a seguir, elementos que deben destacarse mediante el uso del color, forma de aplicación, así como los posibles colores a usar, según lo establecido en el artículo 67 del Decreto 55/1979.

**Artículo 164:** Es obligatorio cumplimiento rescatar y proteger los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones y monumentos declarados, dentro de la ZPC así como conservar los elementos y construcciones ornamentales conmemorativas a través de acciones de conservación o de restauración total.

**Artículo 165:** Se preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, tales como aleros entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

***Sobre la Planimetría del edificio***

**Artículo 166:** Cualquier intervención en un inmueble de valor patrimonial con grado de protección II y III, debe mantener la lectura original de su distribución espacial, las divisiones podrán ser realizadas siempre y cuando no afecte los muros originales que definen su planimetría.

**Artículo 167**: los añadidos deben ser bien diferenciados permitiendo la reversibilidad al estado original de la edificación en momentos futuros.

**Artículo 168:** Las divisiones son permitidas en los inmuebles con grado de protección II, III y IV siempre y cuando no se conviertan en viviendas tugurizadas y se garantice las condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación.

**Artículo 169:** Se conservarán los patios interiores y traspatios en los inmuebles que los posean, se podrán usar un 25% de su área.

**Artículo170:** Se promueve el crecimiento en traspatios o solar trasero, evitando transformaciones en la planimetría original del edificio o en su altura a segundo nivel.

***Sobre la volumetría de las edificaciones***

**Artículo171:** Las ampliaciones se permitirán siempre y cuando la propuesta respete los cánones de la arquitectura del inmueble original y su grado de protección permita.

**Artículo 172:** La ampliación en segundo nivel estará definida por la posibilidad de cada inmueble, no se permitirán donde afecten las visuales hacia los espacios públicos, como plazas o plazuelas, o las que ocasionen transformaciones al perfil urbano definido en la ciudad.

**Artículo173:** Cuando las obras de arquitectura tengan por objeto reemplazar las partes faltantes, sustituir las irrecuperables o recuperar la volumetría de una edificación, la parte reemplazada, sustituida o recuperada debe integrarse de forma armónica al conjunto preexistente, procurando distinguirse por su diseño, materiales, textura, u otra variante de las partes originales.

**Artículo174:** Cuando un edificio exprese varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tendrá carácter excepcional, condicionado a que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble, o que el resultado de dicha acción permita la recuperación de elementos de alto valor histórico o estético.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Delos elementos constructivos**

**Artículo175:** La singularidad de los diversos componentes que definen las tipologías arquitectónicas y constructivas de la edificación, independientemente del valor y estado de conservación general del inmueble, deben ser conservados a la hora de planificar una intervención el edificio histórico.

**De los elementos de carpintería de cierre**

**Artículo176:** Los cambios de carpintería serán autorizados por la OCCT. Se autorizará los cambios de carpintería en los inmuebles existentes, siempre que la actual no tenga valores patrimoniales, la cual se le dará un tratamiento especial por parte de especialistas de la OCCT. La nueva a colocar será de madera, cubrirá el vano en toda su área (dimensiones originales) y el diseño se integrará al resto de la carpintería de la propia edificación y al entorno en que se ubique.

**Artículo177:**No se permiten elementos de carpintería de metal al exterior, se podrán combinar la madera y el cristal para edificios de carácter público donde se establezca una interpretación de los originales. Se permitir las imitaciones contemporáneas con derivados del PVC u otros siempre y cuando no discrepen con el edificio y el entorno.

***Sobre los elementos de cubierta***

**Artículo178:** El tratamiento de las cubiertas requiere flexibilidad para conciliar las exigencias que impone la protección patrimonial, con la necesidad de lograr un mejoramiento efectivo de las condiciones de habitabilidad y explotación de los inmuebles.

**Artículo179:** Se permite el cambio de cubierta en primera y segunda crujía en inmuebles con grado de protección III y IV sólo cuando la misma se encuentre en mal estado técnico y haya sido diagnosticada por los especialistas de la OCC, la cual será sustituida por elementos de hormigón prefabricados o monolítico, de metal u otro que asemejen la tipología de los elementos originales, cuya terminación será de teja para las cubiertas que originalmente fueron inclinadas y rasilla para los casos que originalmente fueron cubiertas planas.

**Artículo180:** No se permiten terraza en tercer nivel, solo azoteas con un pretil de cierre de altura máxima de 0.45 m. mayores que estos deberán ser debidamente justificados dada la volumetría del edificio original y sus proporciones áureas de diseño.

**De los arcos**

**Artículo181:** Se prohíbe el tapiado o modificación de arcos.

**De los balcones**

**Artículo 182:** Se prohíbe el cierre o eliminación de balcones.

**De los componentes artísticos**

**Artículo183:** Se prohíbe la eliminación o afectación de esculturas, fuentes, porta faroles, y otros componentes que se consideren de valor, independientemente del grado de protección del edificio.

**De los entrepisos**

**Artículo184:** Por su valor en los edificios más significativos deben mantener su estructura de viga y tabla o de losa por tabla según sea el caso, debe evitarse la sustitución por hormigón de los elementos componentes del mismo y si fuera el caso debe garantizarse su reversibilidad.

**De las escaleras**

**Artículo185:** Se autoriza la inclusión de escaleras en locales secundarios del inmueble con excepción de la primera y segunda crujía.

**De los falsos techos**

**Artículo186:** Se admite la inclusión de nuevos falsos techos, siempre y cuando éstos no oculten uno existente, el estado técnico constructivo del inmueble sea bueno y se posibilite la inspección periódica de los techos.

**Colgadizos**

**Artículo187:** El tratamiento de los colgadizos se regirá por lo que eventualmente se establece para cada grado de protección. En cualquier caso se permite el cierre de éstas, únicamente con elementos de carpintería o tabique ligero

**De los muros y elementos estructurales**

**Artículo188:** Se permite:

* La reparación de muros con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble.
* La sustitución parcial o total de elementos estructurales. Estas podrán hacerse con materiales y técnicas contemporáneas, respetando las dimensiones y proporciones de las partes sustituidas.
* La recuperación de patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias.
* En los casos de rehabilitación con fines habitacionales, abrir patinejos, siempre que los mismos no alteren el comportamiento estructural del edificio ni se expresen en fachada.

**Artículo189:** No se admiten que queden desnudos sin revestimiento como propuesta de diseño.

**De la pintura en fachada**

**Artículo190:** Todo cambio de uso, intervención constructiva o proyecto de reanimación urbanística, deberá incluir una propuesta de pintura integral para cada uno de los inmuebles.

**Artículo191:** Se prohíbe:

* El tratamiento diferenciado de color por partes de la fachada. Toda autorización de nuevo uso u obra arquitectónica en edificaciones mixtas, incluirá entre sus condiciones la pintura íntegra del exterior del inmueble.
* La aplicación de pintura sobre enchapes o muros que hayan perdido el repello, o pintura de aceite sobre cualquier tipo de muros.

**Artículo192:** El tratamiento de pintura estará en correspondencia con el período constructivo y materiales que componen los muros del inmueble:

a) En inmuebles construidos entre los siglos XVIII y XIX y principio del XX se tendrán en cuenta:

- Las pinturas “a la cal” sobre muros de tapial o mampuesto, evitando los productos sintéticos.

- Se aplicarán tonalidades claras tradicionales, y colores contrastantes en zócalos y platabandas.

- La carpintería, tratada con pintura de aceite o esmalte, podrá ser contrastante con el empleo de colores oscuros, o colores claros (blanco, ocre y marfil).

- La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco, marrón o, siempre con esmaltes sintéticos.

- Los elementos decorativos (cornisas, pilastras, capiteles, etc.) podrán destacarse en el conjunto por medio de colores contrastantes, evitando tonalidades agresivas. Se recomienda el empleo del color blanco.

b) En inmuebles construidos con posterioridad con materiales contemporáneos, se admiten pinturas vinílicas en correspondencia con la carta de colores de la ciudad.

**De los pisos**

**Artículo193:** Se conservarán los pisos de alto valor, ya sea en áreas comunes o privadas, independientemente del grado de protección del inmueble.

**Artículo194:**Para los grados de protección I y II deben presentarse la propuesta de pavimento cuando estos ya no existan que deben estar en consonancia con la época del inmueble.

**Del revestimiento y enchape en fachada**

**Artículo195:** Se prohíbe el uso de repello rústico o enchape, en fachadas que nunca lo tuvieron.

**Artículo196:** Se conservará, en todos los casos, el repello de las fachadas, procurando recuperar los fragmentos perdidos con igual material y tratamiento que el original.

**Artículo 197:** No se permitirá la eliminación de enchapes existentes que se consideren de alto valor, procurando recuperar los fragmentos perdidos con material y diseño similares al original.

**De las terrazas**

**Artículo198:** No se permiten incluir en los diseños terrazas en tercer nivel.

**De los vanos**

**Artículo199:** Las proporciones de vanos estarán en relación con el edificio, no se permiten vanos apaisados, siempre serán mayor altura que ancho, la distribución en fachada respetará la composición original del inmueble.

**Artículo 200:** No se admiten la desproporción de vanos en fachadas para puertas de garaje u otros usos.

**Artículo 201:** Para la adaptación a viviendas, o adecuación a funciones contemporáneas se podrán cerrar o abrir vanos según lo siguiente:

a) El cierre de los vanos interiores para independizar locales será realizado con tabiques de menor espesor que el muro original, permitiendo conservar así la huella del vano existente y favorecer un mayor aprovechamiento del espacio.

b) Los vanos interiores que se requieran cerrar con carpintería llenarán con ésta todo el espacio original del mismo o, en caso extremo, utilizarán carpintería con proporciones similares al vano en cuestión, llenando el resto del mismo con tabique de menor espesor que el muro original.

c) Solamente se podrán abrir nuevos vanos en muros interiores secundarios de la edificación, o sea, que no se proyecten a las áreas principales comunes, tales como zaguanes, patios y galerías.

**Artículo 202:** En el caso de fachadas en las que hayan sido ampliados los vanos de planta baja, se recuperará la característica original de la fachada según las siguientes consideraciones:

a) Por las huellas de su ubicación original.

b) Por coincidencia con los vanos de la planta alta.

c) Por las proporciones observadas en el entorno.

**De los zaguanes**

**Artículo 203**: No se admiten entrepisos u otras construcciones, de cualquier tipo, en zaguanes.

**De las obras de demolición**

**Artículo 204:** Es de obligatorio cumplimiento que:

* Todo local (en uso o no, estatal o privado) deberán mantenerse en condiciones constructivas que no ofrezcan peligro tanto a las personas, a la integridad de las áreas y los edificios colindantes.
* Los inmuebles en mal estado de conservación antes de su demolición se someterán a un dictamen técnico de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.
* Se considerarán en estado ruinoso aquellos inmuebles donde se estime un costo de reparación superior al 75 % del valor de la edificación considerada como nueva construcción.

**Artículo 205:** Cualquier acción de demolición en edificios de grado protección I, II y III tienen que ser aprobadas por la OCCT, previa consulta con la Comisión Nacional de Monumento según sea el caso

**Artículo206:** La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida en aquellos casos en que los mismos ofrezcan peligro de derrumbe, o en caso de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

* 1. Añadidos parciales de los cuales se desea liberar a la edificación, porque agreden su tipología o causan daño estructural.
	2. Plantas completas en un estado de deterioro constructivo tal que afecte al resto del inmueble, o aquéllas donde la calidad constructiva no esté acorde con la del inmueble del cual forman parte.
	3. Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe en edificaciones de grado de protección III y IV.
1. Partes seriamente afectadas que amenazan derrumbe en edificaciones de grado de protección I y II, luego de agotadas todas las posibilidades de consolidación, y una vez que se hayan recogido muestras y/o documentación fotográfica.

**Artículo 207:** Previo a cualquier demolición, total o parcial, se procederá por parte de la Empresa de Conservación y Restauración de Monumento al desmonte, se procederá a la clasificación y almacenaje de todos los elementos componentes de valor cultural y/o económico, según lo dispuesto en las indicaciones por parte del Grupo de Control. Estos componentes quedarán a disposición de la OCCT para su utilización posterior en la propia obra o, eventualmente, en otras obras de rehabilitación. En este último caso, el traslado es permitido únicamente cuando no se prevé ninguna forma de reconstrucción en el inmueble objeto de demolición.

**Artículo208:** Si una obra de demolición total implica el aislamiento de una edificación por la supresión de las colindantes, es obligatoria la ejecución previa de medidas de consolidación estructural en el inmueble que resulte aislado. Lo mismo deberá hacerse en caso de derrumbe de gran magnitud.

**Artículo209:** La demolición total de un inmueble podrá realizarse sólo cuando se demuestre que su presencia constituye un factor de extrema peligrosidad para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica, previa comprobación de que no resulta posible la preservación de partes o elementos de alto valor dentro del mismo.

**Artículo210:** La demolición total procederá, previa aprobación del Grupo de Control, cuando se trate de:

a) Edificios de grado de protección III con amenaza de derrumbe y cuya reparación sea técnicamente imposible, o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

b) Edificios de grado de protección IV en condiciones constructivas críticas, o cuando su estado es malo y su eliminación supone la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones de valor ambiental sin ninguno de los cuatro grados de protección.

1. INTERVENCIÓN EN OBRAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN

**SECCION PRIMERA**

***Generalidades***

**Artículo211:** Todo lo que no se regule de forma específica en virtud de la tipología y el grado de protección del inmueble, se regirá por lo que establecen las presentes Regulaciones de forma general en lo referente al urbanismo y la arquitectura.

**Artículo212:** Los grados de protección III y IV se subordinan a los valores ambientales que represente el inmueble en su zona, por lo que su análisis tendrá en cuenta el entorno de la edificación.

**Artículo213:** El grado de protección condicionará, en parte, el uso de cada inmueble, por la incompatibilidad de ciertas funciones con las exigencias de conservación en los clasificados como de grado de protección.

***Para los grados de protección I***

**Artículo214:Grado de Protección I.** *Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tienda a su conservación y restauración*, *según establece el decreto 55/1979*

**Artículo215:** Las edificaciones con grado de protección I deben ser protegidas y conservadas de manera integral, respetando al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. Se admitirá en ellas la adecuación a las exigencias requeridas por usos anteriores, así como a la asimilación de nuevos, previa aprobación de la OCCT y la Comisión Nacional de Monumentos

**Artículo 216:** Las inmuebles con Grado de protección I no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la OCCT y de la Comisión Nacional de Monumentos. En correspondencia con el Artículo 62 del Decreto 55/1979.

**Artículo 217:** Cualquier intervención debe estar acompañada de un estudio realizado por un equipo multidisciplinario que exponga los valores del edificios y la estrategia para la su conservación, dirigido y controlado por el arquitecto responsable de la intervención, controlado y supervisado por la OCCT y consultado con la Comisión Nacional de Monumento, cualquiera que sea la entidad inversionista.

**Artículo218:** Se prohíbe:

* el desmonte de unidades de herrería o madera utilizadas como protección de vanos o barandas, o cualquier otra acción que atente contra su conservación. Cualquier intervención, en este sentido, deberá procurar la incorporación de diseño y materiales similares al original.
* la ocupación constructiva en patios y galerías.

**Artículo 219:** La reposición o la sustitución total o parcial de cubiertas se realizarán considerando su diseño original en cuanto a pendientes, puntales y elementos de terminación. Se procurará usar el mismo tipo de material original.

**Artículo 220:** Los techos y falsos techos originales deberán ser recuperados con iguales materiales y diseño que los originales.

**Artículo 221:** Serán conservados y restaurados los falsos techos existentes en edificios con grado de protección I y II, en los demás edificios es permitido sustituirlos en los casos que presenten un deterioro superior al 50 % del área.

**Artículo 222:** Las escaleras originales deterioradas podrán restaurarse con materiales contemporáneos, ajustándose al diseño original. En caso de pérdida total de la misma se construirá preferentemente en el sitio original, teniendo en cuenta huellas existentes u otro tipo de documentación.

**Artículo 223:** La pintura de la fachada exterior de los inmuebles deberá responder a estudios de color, previo a su presentación ante el Grupo de Control.

***En cuanto a los materiales***

**Artículo 224:** Se usarán siempre materiales tradicionales, como morteros a la cal, madera en carpintería y en las primeras crujías de techo, sólo en los martillos se admite en cubierta el uso de otros como el hormigón armado siempre que este asemeje la tipología de los elementos de madera originales. Y las terminaciones de techo serán con elementos cerámicos, teja para techos inclinados y rasilla para techos planos. Las pinturas serán silosánicas a base de cal, no vinílicas, los pisos, tienen que tener soluciones con materiales que expresen la época del edificio. No se admiten elementos contemporáneos.

***Sobre las pinturas murales***

**Artículo 225:** El tratamiento de pintura mural existente se adecuará a lo planteado en estas Regulaciones respecto a los trabajos arqueológicos, serán celosamente protegidas y tendrán un proyecto de intervención específico dentro del plan general de intervención, que tiene que incluir su protección en los diferentes periodos de intervención del edificio y su futura conservación o restauración.

***En cuanto a su uso***

**Artículo 226:** La apertura y aprobación de cambio de uso para la actividad por cuenta propia se regulará según la densidad que presenta cada zona con el fin de evitar la terciarización en el área priorizada para la conservación**.**

**Artículo 227:** Se aprueba el trabajo por cuenta propia, en el inmueble de referencia, siempre y cuando se cumplan con lo siguiente:

1. No obstaculizar paso peatonal por acera.
2. Mantener limpio y organizado el área y frente del inmueble de referencia
3. De colocar cartel publicitario, presentar diseño y ubicación a la Oficina del Conservador para su aprobación.

**Artículo 228:** el incumplimiento de cualquier artículo de las presentes regulaciones se puede suspender el permiso de ejercer la actividad no estatal previa solicitud de la Oficina del Conservador a la Dirección Municipal de Trabajo donde se exponen las contravenciones incurridas por el titular de la actividad.

**Artículo229:** Se consideran usos preferentes en edificaciones de grado de protección I aquéllos que, además de garantizar la conservación de sus valores y características tipológicas, permiten un realce de dichos valores:

a) Así, por definición, uso preferente es aquél que conserve la función, actividad específica y forma de explotación para la cual fue concebido el inmueble.

b) Son usos preferentes los concebidos para actividades públicas, especialmente para usos culturales y de hospedaje

**Artículo230:** Se considerarán incompatibles aquellos cuyos requerimientos modifiquen las características tipológicas y atenten contra la conservación de los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble, principalmente:

a) La actividad manufacturera no artesanal y los almacenes de todo tipo como actividad única para un inmueble o cualquiera de sus plantas, en toda su extensión.

b) Las viviendas tugurizadas, ya sea de tipo ciudadela o cuartería.

**Artículo 231:** No se admiten cambios de uso para funciones de servicios gastronómicos, u otros servicios que impliquen algún tipo de acción constructiva que transforme los espacios originales.

**Artículo 232:** Se admite hospedaje cuando no implique modificaciones espaciales de las habitaciones y cuyas adaptaciones par el servicio sean mínimas.

**El uso de acuerdo con la tipología del inmueble**

**Artículo 233:** Se permiten servicios gastronómicos en aquellos donde existieron originalmente comercios esquineros y se recupere el espacio para tal fin

***Para los grados de protección II***

**Artículo 234:** **Grado de Protección II.** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos y que por tanto no podrán sufrir modificaciones o adaptaciones con carácter irreversibles previa aprobación por la OCCT y la Comisión Nacional de Monumento, según establece el Decreto 55/1979

**Artículo 235:** Se admite transformaciones mínimas en la planimetría, siempre y cuando no sean en el núcleo fundamental de la edificación de las primeras tres crujías y estas son sometidas para su aprobación a la OCCT y a la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 236:** Los elementos que se inserten en la planimetría no pueden perturbar la lectura original de la edificación.

**Artículo 237:** Las acciones constructivas serán preferentemente la rehabilitación, y evitar acciones que transformen de modo irreversible las características tipológicas; se­rán permisibles la restauración, la remodelación parcial, la ampliación (en espacios secundarios)

**Artículo 238:** Las edificaciones de origen doméstico que hayan derivado en varias viviendas podrán ser intervenidas mediante obras de rehabilitación orientadas a la obtención en ellas de espacios habitables y funcionales. Estas intervenciones combinarán la restauración de sus componentes de mayor significación cultural, y el rescate y conservación de espacios principales como zaguanes, galerías, pasillos y patios, con la remodelación de otras áreas.

**Artículo 239:** En los inmuebles de función residencial, se permitirán acciones de mantenimiento, reforzamiento estructural y/o apuntalamiento, y cualquier intervención que responda a un proyecto integral dirigido a su rehabilitación.

**Artículo 240:** En las edificaciones sometidas a rehabilitación para viviendas, las ampliaciones en segundo nivel serán permitidas a partir del martillo siempre que su altura no exceda a las visuales de la calle o lo establecido en el artículo 231 sobre las ampliaciones volumétricas y las posibilidades en primer nivel sean nulas.

***En cuanto a su uso***

**Artículo 241:** Se admiten:

1. Cambios de uso para funciones de servicios gastronómicos, galerías y otros servicios, siempre y cuando no estén ubicados en la zona A del Centro Histórico, y cuyas adaptaciones para el servicio sean mínimos con previa aprobación de la OCCT la Comisión Provincial de Patrimonio.
2. Hospedaje cuando no implique modificaciones espaciales considerables de las habitaciones y cuyas adaptaciones para el servicio sean mínimos.
3. Otros usos de puestos transitorios, como manicure, relojería y otros de igual categoría.

**Artículo 242:** Se usarán siempre materiales tradicionales, como morteros a la cal, madera en carpintería y en las primeras crujías de techo, sólo en los martillos se admite en cubierta el uso de otros como el hormigón armado y prefabricado siempre que este asemeje la tipología de los elementos de madera originales. Y las terminaciones de techo serán con elementos cerámicos, teja para techos inclinados y rasilla para techos planos.

**Artículo 243:** Las pinturas serán silosánicas a base de cal, no vinílicas.

**Artículo 244:** Los pisos, tienen que tener soluciones con materiales que expresen la época del edificio. No se admiten elementos contemporáneos

**Prescripciones para edificaciones de grado de protección III**

**Artículo 245:Grado de Protección III**. Bienes de una relativa significación local o que establecen abiertamente relaciones armónicas con bienes del primero o segundo grado de protección, cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones, prácticamente irreversibles, Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales. Según establece el Decreto 55/1979.

**Artículo 246:** Se conservará en fachada el diseño original de carpintería, mientras que en el interior podrán utilizarse otros materiales y diseños, siempre que no se modifiquen las proporciones de los vanos.

**Artículo 247:** Se admitirán ampliaciones en segundo nivel, siempre que su altura no exceda lo establecido para su zona de protección ambiental y que dicha ampliación se retire a la tercera línea de fachada y cumpla con lo establecido en el artículo 231.

**Artículo 248:** La sustitución total o parcial de cubiertas en edificaciones se realizará respetando la volumetría general de la edificación y sin alterar la imagen urbana. De no ser posible el empleo de materiales similares a los originales se admitirán otros, siempre y cuando adopte en su expresión urbana una terminación que evoque a la sustituida.

**Artículo 249:** Los patios podrán ser ocupados por construcciones permanentes, siempre que la ocupación no rebase lo permitido para la parcela (COS), ni suponga más del 25 % de la superficie del patio.

**Prescripciones para edificaciones del grado de protección IV**

**Artículo 250: Grado de Protección IV.** Bienes cuya conservación no es fundamental sino que establecen relaciones ambientales con los bienes comprendidos en primero y segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, controlándose el uso que se les dé o el proyecto de la nueva fabricación que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grado, ambientalmente vinculados a ellos.

**Artículo 251:** En las edificaciones con Grado de Protección IV la conservación quedará referida a las siguientes consideraciones:

* Se permitirán intervenciones dirigidas a mejorar su integración al contexto urbano

**El uso de acuerdo con la tipología del inmueble**

**Artículo 252:** Las presentes Regulaciones establecen como máxima prioridad la adecuación de las actuales funciones de los inmuebles a su “vocación de uso”, entendida como la conservación, siempre que sea posible, de su función original, sin descartar la imprescindible modernización de las redes técnicas y otros componentes.

**Artículo253**: Las presentes Regulaciones reconocen la importancia de adecuar cada inmueble y, en general, al Centro Histórico, a las funciones contemporáneas que garanticen su utilidad y continuidad, así como al dinamismo que requieren tanto los inmuebles como el territorio.

**Artículo 254:** Los locales destinados originalmente al uso comercial, y que hayan sido modificados para un uso incompatible con la tipología del inmueble, deberán ser recuperados de acuerdo con los usos que se han definido como preferentes para cada sector, siempre que sea posible, dado el carácter reversible de dicha modificación. En la determinación del uso se recomendará considerar el original u otro vinculado a la memoria popular.

**Artículo 255:** Las edificaciones de tipología doméstica podrán, además del priorizado uso habitacional, asimilar funciones culturales, educacionales, gastronómicas, de hospedaje, de educación y de salud. Su uso no se considera compatible para funciones productivas, administrativas y de transporte.

**Artículo 256:** Se admiten la adaptación los grandes contenedores con tipología de almacén, para usos comerciales, gastronómicos, recreativos, deportivos y servicios.

**Artículo 257:** Se establece como prioridad la recuperación para actividades comerciales o de servicios, de los locales de esquina, en la Zona B,C y de Amortiguamiento, sin dejar se observar el cumplimiento del acuerdo337/2016 del CAM

**Prescripciones de uso por tipología de vivienda**

**Artículo 258:** Las edificaciones domésticas del tipo que hayan sufrido un proceso de tugurización, deberán ser rehabilitadas con el fin de rescatar sus valores culturales —tipológicos y arquitectónicos— y, consecuentemente, su condición de vivienda unifamiliar, o a otra función que no altere sus valores, teniéndolo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 259:** En las viviendas ubicadas en edificaciones de tipología doméstica, y que tengan un área superior a los 70 metros cuadrados, se podrá combinar el uso residencial (70 % como mínimo del área total) con otros usos.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**De los trabajos arqueológicos**

**Artículo260:** Toda intervención constructiva que se pretenda realizar por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada, en inmuebles de grado de protección I ó II, deberá ir acompañada por una solicitud al Gabinete de Arqueología de la OCCT para la realización de un peritaje arqueológico y de pintura mural; y de una solicitud a la Dirección de Arquitectura Patrimonial de la misma Oficina para la detección de posibles componentes arquitectónicos o artísticos de alto valor.

**Artículo261:** En caso de que dicho peritaje certifique la existencia de elementos de interés, cualquier investigación posterior deberá ser llevada a cabo por instituciones que cuenten con la autorización de la Comisión Nacional de Monumentos para la realización de esa actividad, y de la OCCT para realizarlas dentro de la ZPC. La OCCT señalará los términos y condiciones a que deben sujetarse los trabajos, así como las obligaciones de quienes los realicen.

**Artículo262:** Toda investigación arqueológica *in situ* requiere el estricto cumplimiento de las siguientes medidas:

a) Colocar señalización con información sobre los trabajos que se ejecutan.

b) Establecer medidas de seguridad y restricciones respecto al paso de transeúntes, mediante la colocación de vallas protectoras, alumbrado, cercas o rampas.

c) Facilitar el drenaje pluvial para garantizar la conservación de los valores arqueológicos y las obras en general.

**Artículo263:** La OCCT suspenderá los trabajos de investigación arqueológica o de pintura mural que se realicen sin autorización, que violen la concedida, o en los que se conozca fehacientemente o se pueda suponer que existe sustracción de materiales arqueológicos o de otro tipo. En su caso, procederá a la ocupación del lugar, a la revocación de la autorización y a la aplicación de las sanciones correspondientes.

**Artículo264:** La protección y conservación de restos arqueológicos expuestos en edificaciones de uso público será responsabilidad económica de la entidad que los contenga.

**Artículo265:** Las áreas arqueológicas localizadas y expuestas en espacios libres de uso público, deben estar protegidas, conservadas y señalizadas a fin de que puedan cumplir su función cultural.

**Artículo266:** Los muros de edificaciones con grado de protección I y II que contengan restos de pintura mural, deberán ser objeto de inspección por especialistas que determinen su valor, previo cualquier tipo de acción constructiva. En dependencia de dicho análisis se procederá a:

1. La consolidación del muro y la protección íntegra de la pintura cuando ésta se considere de alto valor.
2. La extracción de muestras de interés y la posterior reparación del muro, cuando la pintura se considere como de menor valor.
3. La reparación del muro, si la pintura no ofrece interés especial.

**Artículo267:**Para el traslado de los monumentos o restos arqueológicos cuyo emplazamiento "in situ" sea esencial modificar, se requerirá la autorización expresa de la Comisión Nacional de Monumentos, según lo establecido en el artículo 47 del Decreto 55/1979.