

REGULACIONES URBANÍSTICAS

LA HABANA

MUNICIPIO GUANABACOA

La Habana

Agosto 2016

Dirección Municipal de Planificación Física Guanabacoa (DMPF)

Dirección Provincial de Planificación Física La Habana (DPPF)

Instituto de Planificación Física (IPF)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

La Habana agosto 2016

Promotores Institucionales

Instituto de Planificación Física

Dirección Provincial de Planificación Física

Dirección Municipal de Planificación Física

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD

Colectivo de autores

Arq. Niurka Piedra Utrera. DMPF Guanabacoa Tec.

Mirta Barlet Fernández. DMPF Guanabacoa Arq.

Dailyn Carmenate Cabañas. DPPF La Habana Arq.

María Isabel Fernández. DMPF Guanabacoa Ing.

Blanca Nieves García. DPPF La Habana

Arq. Ana María Iglesias. DPPF La Habana

Arq. Rosabel Pino Casares. DPPF La Habana

Tec. Enio Miguel Villa Pérez. DPPF La Habana

Fotografías

Niurka Piedra Utrera. DMPF Guanabacoa

Mirta Barlet Fernández. DMPF Guanabacoa

Ilustradores

Arq. Dailyn Carmenate Cabañas. DPPF La Habana

Tec. Enio Miguel Villa Pérez. DPPF La Habana

Revisión Técnica:

Dra. Arq. Ibis M. Menéndez-Cuesta González IPF

Índice General

Introducción	13
I. Antecedentes históricos de la ciudad de La Habana.....	14
II. Antecedentes históricos y evolución del municipio Guanabacoa.....	19
III. Visiones de intelectuales.....	21
IV. Taller de las regulaciones urbanísticas.....	31
V. Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanístico	33
Capítulo 1. Descripción del municipio.....	35
1.1 Derrotero del municipio	35
1.2 Caracterización general del municipio	38
1.3 Descripción de las zonas de regulación.....	40
Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones	44
2.1 Regulaciones urbanísticas	44
2.2 Premisas conceptuales.....	46
2.3 Regulaciones generales para todo el municipio	47
2.4 Regulaciones específicas por zonas de regulación.....	47
2.5 Tablas y normas gráficas	48
2.6 Glosario de términos	48
2.7 Anexos y bibliografía	48
Capítulo 3 Regulaciones generales para todo el municipio	48
3.1 Calidad del medio ambiente	48
3.1.1 Responsabilidad ambiental	48
3.1.2 Equidad social.....	48
3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado	48
3.1.4 Paisaje urbano	49
3.1.5 Infraestructura	50
3.1.6. Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos. 50	
3.1.7 Reciclaje.....	50
3.1.8 Transporte	50
3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental	50
3.1.10 Edificaciones sustentables	50
3.2 Protección y preservación patrimonial	51

3.2.1	Zonas de protección	51
3.2.2	Clasificación de los grados de protección	51
3.2.3	Puntos focales del barrio, zonas y frentes de calle de alto valor	51
3.2.4	Medidas de preservación	52
3.3	Riesgo y vulnerabilidad	53
3.3.1	Recursos naturales	53
3.3.2	Desastres naturales	53
3.3.3	Riesgos tecnológicos	54
3.3.4	Estado técnico-constructivo	54
3.4	Infraestructura técnica	54
3.4.1	Red eléctrica	55
3.4.2	Red de corrientes débiles.....	55
3.4.3	Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial	56
3.4.4	Red de gas manufacturado	57
3.5	Vías públicas	58
3.5.1	Vías expresas	61
3.5.2	Arterias principales.....	61
3.5.3	Arterias secundarias	61
3.5.4	Vías colectoras.....	62
3.5.5	Vías locales	62
3.5.6	Vías férreas.....	62
3.6	Espacios públicos y áreas verdes.....	62
3.6.1	Clasificación del espacio público	63
3.6.2	Ocupación del espacio público.....	63
3.6.3	Acciones sobre el espacio público.....	63
3.7	Morfología urbana	64
3.7.1	Estructura de la manzana.....	64
3.7.1.1	Dimensión y forma de la manzana.....	64
3.7.1.2	Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana (compacta, semicompacta, abierta y de poblado)	65
3.7.2	Disposición de la edificación en la parcela.....	65
3.7.2.1	Coeficiente de ocupación y utilización	65

3.7.2.2	Tamaños máximos y mínimos de parcela	65
3.7.2.3	Vistas y luces	66
3.7.2.4	Medianerías.....	67
3.7.2.5	Pasajes.....	68
3.7.3	Alineación de las edificaciones.....	68
3.7.3.1	Alineación característica (jardín y portal)	68
3.7.3.2	Pasillos laterales y de fondo	69
3.7.3.3	Retranqueos (chaflanes y esquinas).....	70
3.7.4	Tipos y elementos de fachada.....	71
3.7.4.1	Cercados	71
3.7.4.2	Jardines.....	72
3.7.4.3	Portales.....	73
3.7.4.4	Alturas	74
3.7.4.5	Puntales y entrepisos	75
3.7.4.6	Sótanos y semisótanos	76
3.7.4.7	Salientes	77
3.7.4.8	Balcones, logias y terrazas.....	78
3.7.4.9	Marquesinas y toldos	79
3.7.5	Imagen urbana y arquitectónica	80
3.7.5.1	Tipología arquitectónica.....	80
3.7.5.2	Características, ritmos y proporciones en fachadas	80
3.8.	Acciones constructivas	84
3.8.1	Obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción	84
3.8.2	Demoliciones	86
3.8.3	Intervenciones en edificios con grados de protección.....	88
3.8.4	División y unificación de viviendas	88
3.8.5	Escaleras	90
3.8.6	Mezzanines.....	91
3.8.7	Entrepisos	91
3.8.8	Patios y patinejos	92
3.8.9	Paletas de color	94

3.8.10	Barreras urbanas y arquitectónicas.....	94
3.9	Usos de suelo	95
3.10	Carteles y señalizaciones.....	97
3.11	Mobiliario urbano	99
Capítulo 4	Regulaciones específicas por zonas de regulación	102
4.1	Zona de regulación de intervención urbana I (ZRIU I).....	102
4.1.1	Derroteros	102
4.1.1.1.-	ZRIU I-I. Centro Histórico Urbano	102
4.1.1.2-	ZRIU I-I.1 Sector Monumental	102
4.1.1.3-	ZRIU I-I.2 Sector Ambiental	103
4.1.2	Caracterización general de la zona.....	104
4.1.2.1-	ZRIU I-I. Centro Histórico Urbano	104
4.1.2.2-	ZRIU I-I.1 Sector Monumental	108
4.1.2.3-	ZRIU I-I.2 Sector Ambiental	109
4.1.3	Regulaciones Específicas	109
4.1.3.1	ZRIU I-I Centro Histórico Urbano.....	109
4.1.3.2	ZRIU I-I.1 Sector Monumental.....	110
4.1.3.3-	ZRIU I-I.2 Sector Ambiental	111
4.2	Zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II).....	111
4.2.1	Derroteros	111
4.2.1.1-	ZRIU II.1. Villa I y II.....	111
4.2.1.2-	ZRIU II.2.1 Mañana.....	113
4.2.1.3 –	ZRIU II.2.2 D’Beche-Nalón	113
4.2.1.4-	ZRIU II.2.3 Chibás	114
4.2.1.5-	ZRIU II. 2.4 El Roble	114
4.2.1.6-	ZRIU II. 2.5 Habana Nueva–Alturas de Vía Blanca	115
4.2.1.7-	ZRIU II. 2.6 Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca	115
4.2.1.8-	ZRIU II.2.7 Santa Fé	116
4.2.1.9-	ZRIU II.2.8 Bacuranao.....	116
4.2.1.10-	ZRIU II.2.9 La Gallega.....	117
4.2.1.11-	ZRIU II.2.10 Barreras- Valle Alegre-La Pela	117

4.2.1.12- ZRIU II.2.11 Las Minas	118
4.2.1.13- ZRIU II.2.12 Aranguito	119
4.2.1.14- ZRIU II.2.13 Arango	120
4.2.1.15- ZRIU II.2.14 La Sepultura	120
4.2.1.16- ZRIU II.2.15. Peñalver	121
4.2.1.17- ZRIU II.2.16 El Repollo	121
4.2.1.18- ZRIU II.2.17 Los Mangos.....	122
4.2.1.19- ZRIU II.2.18 Comunidad Alecrín	122
4.2.1.20- ZRIU II.2.19 Comunidad DAP.....	122
4.2.1.21- ZRIU II.2.20 Azotea	122
4.2.1.22- ZRIU II.2.21 Bellavista.....	123
4.2.1.23- ZRIU II.2.22 Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal	123
4.2.1.24- ZRIU II.2.23 Roble-Hata	124
4.2.2 Caracterización general de la zona.....	124
4.2.2.1. ZRIU II.2.1 Villa I y II	124
4.2.2.2. ZRIU II.2.1 Mañana	125
4.2.2.3. ZRIU II.2.2 D’Beche-Nalón	125
4.2.2.4. ZRIU II.2.3 Chibás.....	126
4.2.2.5. ZRIU II.2.4 El Roble	126
4.2.2.6. ZRIU II.2.5. Habana Nueva-Alturas de Vía Blanca	126
4.2.2.7. ZRIU II.2.6. Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca	127
4.2.2.8. ZRIU II.2.7. Santa Fé	127
4.2.2.9. ZRIU II.2.8 Bacuranao	128
4.2.2.10. ZRIU II.2.9 La Gallega.....	128
4.2.2.11. ZRIU II.2.10 Barreras-Valle Alegre-La Pela	128
4.2.2.12. ZRIU II.2.11 Las Minas	128
4.2.2.13. ZRIU II.2.12 Aranguito	128
4.2.2.14. ZRIU II.3.13 Arango.....	129
4.2.2.15. ZRIU II.2.14 La Sepultura	129
4.2.2.16. ZRIU II.2.15 Peñalver	129
4.2.2.17. ZRIU II.2.16 El Repollo	129

4.2.2.18. ZRIU II.2.17 Los Mangos	129
4.2.2.19. ZRIU II.2.18 Comunidad Alecrín	130
4.2.2.20. ZRIU II.2.19 Comunidad DAP	130
4.2.2.21. ZRIU II.2.20 Azotea	130
4.2.2.22. ZRIU II.2.21. Bellavista	130
4.2.2.23. ZRIU II.2.22 Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal	130
4.2.2.24. ZRIU II.2.23. Roble Hata.....	131
4.2.3 Regulaciones específicas	131
4.2.3.1. ZRIU II.1 Villa I y II	131
4.2.3.2. ZRIU II.2.1 Mañana	132
4.2.3.3. ZRIU II.2.2 D’Bche-Nalón	132
4.2.3.4. ZRIU II.2.3 Chibás.....	133
4.2.3.5. ZRIU II.2.4 El Roble	133
4.2.3.6. ZRIU II.2.5 Habana Nueva–Alturas de Vía Blanca.....	134
4.2.3.7. ZRIU II.2.6 Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca	134
4.2.3.8. ZRIU II.2.7 Santa Fé	135
4.2.3.9. ZRIU II.2.8 Bacuranao, II.2.9 La Gallega, II.2.10 Barreras- Valle Alegre-La Pelá, II.2.11 Las Minas, II.2.12 Aranguito, II.2.13 Arango, II.2.14 La Sepultura, II.2.15 Peñalver, II.2.16 El Repollo y II.2.17 Los Mangos.....	135
4.2.3.10. ZRIU II.2.18. Comunidad Alecrín y II.2.19. Comunidad DAP	136
4.2.3.11. ZRIU II.2.20. Azotea	136
4.2.3.12. ZRIU II.2.21. Bellavista.....	136
4.2.3.13. ZRIU II.2.22. Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal	137
4.2.3.14. ZRIU II.2.23. Roble Hata	138
4.3 Zona de regulación de intervención urbana III (ZRIU III).....	138
4.3.1 Derroteros	138
4.3.1.1- ZRIU III La Hata	138
4.3.2 Caracterización general de la zona.....	139
4.3.2.1- ZRIU III La Hata	139
4.3.3 Regulaciones específicas	139
4.3.3.1- ZRIU III La Hata	139

4.4 Zona de regulación de intervención urbana IV (ZRIU IV)	140
4.4.1 Derroteros	140
4.4.1.1- ZRIU IV.1.1 Zona de producción Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera...	140
4.4.1.2- ZRIU IV.1.2 Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña	141
4.4.1.3- ZRIU IV.1.3 Julio Antonio Mella.....	141
4.4.1.4- ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra	142
4.4.1.5- ZRIU IV.1.5 Zona Industrial.....	142
4.4.1.6- ZRIU IV.1.6 Planta de Herrajes	142
4.4.1.7. ZRIU IV.2.1 Cementerio Viejo	143
4.4.1.8- ZRIU IV.2.2 Cementerio Nuevo	143
4.4.1.9- ZRIU IV.2.3 Cementerio Judío Macabeo	143
4.4.1.10- ZRIU IV.2.4 Cementerio Judío Sefardita	144
4.4.1.11- ZRIU IV.2.5 Cementerio Peñalver	144
4.4.1.12- ZRIU IV.2.6 Cementerio Barreras	144
4.4.1.13- ZRIU IV.3.1. Escuela Militar Camilo Cienfuegos	144
4.4.1.14- ZRIU IV.4.1. Gran Parque de Ciudad	145
4.4.2 Caracterización general de la zona.....	145
4.4.2.1. ZRIU IV.1.1 Zona de producción Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera ...	145
4.4.2.2- ZRIU IV.1.2 Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña	145
4.4.2.3- ZRIU IV.1.3 Julio Antonio Mella.....	146
4.4.2.4. ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra	146
4.4.2.5. ZRIU IV.1.5 Zona Industrial.....	146
4.4.2.6. ZRIU IV.1.6 Planta de Herrajes	147
4.4.2.7. ZRIU IV.2.1 Cementerio Viejo	147
4.4.2.8. ZRIU IV.2.2 Cementerio Nuevo	148
4.4.2.9. ZRIU IV.2.3 Cementerio Judío Macabeo.....	148
4.4.2.10. ZRIU IV.2.4 Cementerio Judío Sefardita	149
4.4.2.11. ZRIU IV.2.5 Cementerio Peñalver	149
4.4.2.12. ZRIU IV.2.6 Cementerio Barreras	149
4.4.2.13. ZRIU IV.3.1 Escuela Militar Camilo Cienfuegos	149
4.4.2.14. ZRIU IV.4.1 Gran Parque de Ciudad.....	149
4.4.3 Regulaciones específicas	150

4.4.3.1. ZRIU IV.1. Zonas de producción	150
4.4.3.2. ZRIU IV.1.1 Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera y ZRIU IV.1.2. Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña	151
4.4.3.3. ZRIU IV.1.3 Zona de producción Julio Antonio Mella	151
4.4.3.4. ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra	151
4.4.3.5. ZRIU IV.1.5 Zona Industrial	151
4.4.3.6. ZRIU IV.4.1. Gran Parque de Ciudad.....	151
4.5 Zona de regulación de intervención urbana V (ZRIU V)	152
4.5.1 Derrotero.....	152
4.5.1.1-ZRIU V.1 D’Beche-Cambute	152
4.5.1.2- ZRIU V.2 Nalón-Naranjo	152
4.5.1.3- ZRIU V.3 Los Naturistas	153
4.5.1.4- ZRIU V.4 Valero	153
4.5.1.5- ZRIU V.5 Santa Fé-Bacuranao.....	153
4.5.1.6- RIU V.6 Bacuranao-La Gallega.....	153
4.5.1.7- ZRIU V.7 La Gallega-Minas	154
4.5.2 Caracterización general de la zona.....	154
4.5.2.1. ZRIU V.1 D’Beche-Cambute.....	154
4.5.2.2. ZRU V.2 Nalón-Naranjo	154
4.5.2.3. ZRIU V.3 Los Naturistas	154
4.5.2.4. ZRIU V.4 Valero	154
4.5.2.5. ZRIU V.5 Santa Fé-Bacuranao	155
4.5.2.6. ZRIU V.6 Bacuranao-La Gallega	155
4.5.2.7. ZRIU V.7 La Gallega-Minas	155
4.5.3 Regulaciones específicas	155
4.6 Zona de regulación de intervención urbana VI (ZRIU VI)	155
4.6.1 Derroteros	155
4.6.1.1. ZRIU VI.1. Planta Central del MICONs.....	155
4.6.1.2-ZRIU VI.2.1 Antigua Cantera 36.....	155
4.6.1.3- ZRIU VI.2.2 Cantera Las Victorias	156
4.6.1.4-ZRIU VI.3.1 Unidad Militar 7022	157
4.6.1.5-ZRIU VI.3.2 Combinado del Este	157

4.6.1.6-ZRIU VI.3.3 Unidad Militar 2100 Tropas Especiales	157
4.6.1.7-ZRIU VI.3.4 Polígono Militar	158
4.6.1.8-ZRIU VI.3.5 Unidad Militar 4010	158
4.6.1.9-ZRIU VI.3.6 Unidad Militar Reserva de sal	158
4.6.1.10-ZRIU VI.4 Vertedero del Este.....	159
4.6.1.11-ZRIU VI.5.1 Presa La Palma	160
4.6.1.12-ZRIU VI.5.2 Presa La Guayaba	160
4.6.1.13-ZRIU VI.5.3 Presa La Ceiba	161
4.6.1.14-ZRIU VI.5.4 Presa Bacuranao.....	161
4.6.1.15-ZRIU VI.5.5 Villa Lago	161
4.6.1.16-ZRIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio	162
4.6.1.17-ZRIU VI.7 Cuabal de Minas	162
4.6.1.18-ZRIU VI.8.1 Agricultura pequeña y temporal	163
4.6.1.19-ZRIU VI.8.2 Agricultura con cría permanente de animales	163
4.6.1.20-ZRIU VI.8.3 Ganadería y cría de animales	163
4.6.1.21-ZRIU VI.8.4 Agricultura no alimentaria	163
4.6.2 Caracterización general de la zona.....	164
4.6.2.1. ZRIU VI.1 Planta Central del MICONS.....	164
4.6.2.2. ZRIU VI.2.1 Antigua Cantera 36.....	164
4.6.2.3. ZRIU VI.2.2 Cantera Las Victorias	164
4.6.2.4. ZRIU VI.3.1 UM 7022	164
4.6.2.5. ZRIU VI.3.2 Combinado del Este.....	164
4.6.2.6. ZRIU VI.3.3 UM 2100 Tropas Especiales.....	165
4.6.2.7. ZRIU VI.3.4 Polígono Militar	165
4.6.2.8. ZRIU VI.3.5 UM 4010	165
4.6.2.9. ZRIU VI.3.6 UM Reserva de sal	165
4.6.2.10. ZRIU VI.4 Vertedero del Este	165
4.6.2.11. ZRIU VI.5.1 Presa La Palma.....	165
4.6.2.12. ZRIU VI.5.2 Presa La Guayaba	166
4.6.2.13. ZRIU VI.5.3 Presa La Ceiba.....	166
4.6.2.14. ZRIU VI.5.4 Presa Bacuranao	166
4.6.2.15. ZRIU VI.5.5 Villa Lago.....	166

4.6.2.16. ZRIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio	166
4.6.2.17. ZRIU VI.7 Cuabal de Minas	166
4.6.2.18. ZRIU VI.8.1 Agricultura pequeña y temporal	167
4.6.2.19. ZRIU VI.8.2 Agricultura con cría permanente de animales	167
4.6.2.20. ZRIU VI.8.3 Ganadería y cría de animales	167
4.6.2.21. ZRIU VI.8.4 Agricultura no alimentaria.....	168
4.6.3 Regulaciones Específicas	168
4.6.3.1- RIU VI.4 Vertederos.....	169
4.6.3.2-RIU VI.5. Presas	170
4.6.3.3-RIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio.....	170
4.6.3.4-RIU VI.7 Áreas protegidas	170
Capítulo 5 Tablas y normas gráficas	171
Plano regulador	171
Plano de protección y preservación patrimonial	172
Plano de vulnerabilidad y riesgo	172
Plano de espacios públicos y áreas verdes.....	173
Gráficos	174
Capítulo 7 Glosario de términos.....	191

“Yo no sé qué tienen estos pequeños pueblos, hogares permanentes de todo lo constante y lo bravo. Ellos truecan en días de fiesta los días del corazón y del talento; merman sus haberes para levantar este arrogante templo al arte; levantan sobre sus hombres la tribuna responsable y grave. (...) No sé qué tiene este pequeño pueblo, que parece más cubano que otros pueblos. Corre aquí aire de frutos, aire de buenos, aire de bravos.”

José Martí

Discurso en el Liceo Artístico y Literario de Guanabacoa, 1879

Introducción

La Habana con la elegancia que siempre la ha caracterizado ha sabido abrazar cada época, cada estilo, absorbiendo las diferentes transformaciones que con el paso del tiempo la han ratificado como única; pero, además, gracias a su versatilidad aún conserva esos pedacitos de la preexistencia que la define y representa a cada generación que la abordó.

Municipios como Centro Habana y Guanabacoa son representantes idóneos de las diferentes épocas constructivas de las que las ciudades han sido protagonistas, que vienen desde el neoclacismo hasta la arquitectura llamada vernácula, por decirlo así, que en muchos casos ha sabido integrarse dentro de las diferentes reinterpretaciones que cada época le ha realizado a las Ordenanzas de la Construcción y las Regulaciones Urbanísticas.

La importancia de entender la necesidad de mantener a nuestras ciudades a salvo de los procesos de transformación, en ocasiones agresivos, como los que han afrontado diferentes centros tradicionales de importantes ciudades de América Latina, debe venir reflejada en cada análisis para la actualización de las Regulaciones Urbanísticas. Este hecho trazará las líneas de deseo de lo que realmente se quiere que exista en la ciudad del futuro.

Con el objetivo de aportar ese granito de arena al inevitable desarrollo de la ciudad, el presente documento se abre para inversores, diseñadores, arquitectos, pobladores y

cualquier otra persona interesada en conocer el conjunto de normas técnico jurídicas cuyo fin fundamental es orientar para lograr una acción controlada de los procesos constructivos, además de mantener la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, ambientales y la imagen urbana.

I. Antecedentes históricos de la ciudad de La Habana

La ciudad de La Habana se fundó junto a la bahía a inicios del siglo XVI. A pesar de haber nacido con anterioridad a la promulgación de las Leyes de Indias, se desarrolló con un trazado regular en retícula, que, aunque imperfecto, permitió el ordenamiento de sus calles y plazas.

En 1574 fueron dictadas las *Ordenanzas Municipales para la Villa de La Habana y demás villas y lugares de la Isla de Cuba* que, entre otros aspectos, regularon el ordenamiento urbano y la vida en general en las nuevas ciudades. A estas disposiciones se sumaron con el tiempo otras reglamentaciones españolas adaptadas a las condiciones locales, entre ellas los Bandos del Buen Gobierno y las Reales Órdenes.

Siguiendo la tradición hispánica, La Habana se desarrolló con una urbanización de tipo compacto, en la que los edificios se asociaban entre sí por paredes medianeras, por lo que el patio constituía su principal fuente de iluminación y ventilación. En las plazas se construyeron portales que contribuyeron significativamente a resaltar la importancia de esos espacios públicos. Como parte de su sistema defensivo, La Habana quedó confinada con la construcción de una muralla. Sin embargo, la ciudad desbordó esos estrechos límites y, a mediados del siglo XVIII, comenzaron a producirse asentamientos en la zona de extramuros a lo largo de la Zanja Real y de los viejos caminos que permitían la comunicación con su zona rural tributaria. Con posterioridad se parcelaron sucesivamente las áreas inmediatas a éstos, conformando así los llamados barrios de extramuros, con una vocación reticular más o menos regular, condicionada en gran medida por la traza de los antiguos caminos, que fueron adquiriendo la categoría de calzadas.

A mediados del siglo XIX, la ciudad de extramuros se había extendido hasta la calle Belascoaín. Nuevas funciones y actividades fueron introduciéndose en el repertorio constructivo de la capital y la vida de los habaneros se volvió mucho más sociable en

paseos, alamedas y teatros. Estos hechos fueron el reflejo de cambios económicos, políticos y sociales que posibilitaron la aparición de una serie de progresos técnicos y trajeron aparejadas importantes transformaciones en la ciudad. Uno de esos adelantos fue el establecimiento del ferrocarril urbano en 1859, lo que permitió una mayor rapidez y eficiencia en el transporte público dentro de La Habana y, además, su conexión con zonas periféricas. Inicialmente se establecieron cuatro líneas. La primera nacía en la zona de intramuros y llegaba hasta El Cerro, importante zona de veraneo desarrollada durante la primera mitad del siglo XIX. La segunda seguía el mismo recorrido en dirección contraria por otras calles más hacia el norte. La tercera línea comenzaba en La Punta y llegaba hasta el muelle de San Francisco y la cuarta, aunque también se iniciaba en La Punta, culminaba su recorrido en la población de El Carmelo, junto al río Almendares, promovida ese mismo año por José Domingo Trigo y Juan Espino.

Las ordenanzas de construcción

En 1861, un año más tarde de haber sido aprobado el plano de El Vedado, fueron promulgadas las *Ordenanzas para la ciudad de La Habana y pueblos de su término municipal*, primer cuerpo legal elaborado específicamente para normar la forma en que debía construirse en la ciudad de La Habana.

Estas normativas fueron el reflejo de un interés por el orden, la racionalidad, el buen funcionamiento y la estética de la ciudad, síntesis de las ideas de avanzada que circulaban en Europa por aquellos años. Las ordenanzas asimilaron la tradición española y se organizaron en veintitrés capítulos, subdivididos en artículos numerados en forma consecutiva. Estuvieron vigentes con sucesivas modificaciones hasta 1963, por lo que su repercusión en La Habana de hoy fue trascendental, teniendo en cuenta que mucho más de la mitad del territorio capitalino actual se conformó durante el período en que rigieron. El disponer sobre los principales parámetros que definen, entre otros aspectos, la morfología urbana de una zona, la forma y tamaño de las manzanas y lotes, las alturas de las edificaciones, los anchos de calles y aceras, la presencia o no de portales, y la forma de asociación de las edificaciones, repercutió notablemente en la imagen urbana de la ciudad. Todas estas disposiciones estaban respaldadas por sanciones a quienes las infringiesen, que podían ser desde multas

hasta demoliciones parciales o totales de lo construido. Los expedientes de construcción dan fe de que esto no quedaba sólo en el papel. Fueron numerosos los casos en que se tomaron drásticas medidas a quienes violaban lo dispuesto en esas reglamentaciones.

Su repercusión no se circunscribió a la ciudad de La Habana. En 1894 se hicieron extensivas a todo el país y fueron la base de las ordenanzas que después se elaboraron para algunas provincias en específico. En las ordenanzas de construcción se fijaron los límites oficiales de la ciudad, los procedimientos reglamentarios para poder construir, las reglas de las alineaciones, las alturas aceptadas según la jerarquía de la calle, las obras permitidas o no, las regulaciones sobre construcciones y demoliciones y, entre otros aspectos abordaron –en el capítulo III– los Proyectos para nueva población.

Las ordenanzas sanitarias

En 1914 fue puesto en vigor el documento Ordenanzas Sanitarias, reglamento que complementó lo dispuesto en las ordenanzas de construcción ya vigentes. Las ordenanzas sanitarias normaron los aspectos relacionados con el abastecimiento y evacuación de las aguas de la ciudad, la necesaria ventilación de las edificaciones y otros requisitos en relación con las funciones que éstas desempeñan, entre otros muchos aspectos.

Las nuevas ordenanzas de construcción

Las ordenanzas de construcción promulgadas en 1861 fueron sufriendo sucesivas modificaciones con el objetivo de adaptarse a circunstancias diferentes a las del siglo XIX. Esas modificaciones se realizaron a través de acuerdos del Ayuntamiento de La Habana, acuerdos de la Cámara, resoluciones del Ministerio de Obras Públicas, Leyes Orgánicas y hasta por Decretos Presidenciales.

A pesar de tales adaptaciones, en 1942 se decidió que debían ser sustituidas por un cuerpo legal actualizado. Para ello fue creada una comisión encargada de confeccionar el nuevo reglamento. El proyecto de las nuevas ordenanzas estaba dividido en cuatro ramas. La primera se destinó al trazado de la ciudad, su plano regulador, sus perspectivas de desarrollo y temas afines. La segunda versaba sobre la reglamentación de la construcción de edificaciones teniendo en cuenta aspectos de

ornato, fachadas, portales, pasillos, etcétera. La tercera abordaba aspectos relacionados con elementos constructivos, materiales, instalaciones hidrosanitarias, de gas y otras. Por último, la cuarta rama estaba vinculada con las sanciones a quienes incumpliesen con lo establecido. Sin embargo, estas nuevas reglamentaciones no fueron implantadas, y las añejas ordenanzas permanecieron vigentes hasta 1963.

En octubre de 1963 se aprobaron las *Nuevas Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana* en el marco del VII Congreso Mundial de Arquitectos que se celebró en la capital cubana en esa fecha. Este reglamento constituyó una modernización del antiguo código. Se elaboró sobre la base de que muchas de sus normas ya estaban obsoletas y de la necesidad de adecuarse al desarrollo operado en la ciudad desde todo punto de vista. No obstante, las *Nuevas Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana*, en esencia, fueron una actualización de las de 1861.

Las regulaciones urbanísticas de la ciudad de La Habana

Al aprobarse en 1984 el Plan Director de La Habana, se dispuso la confección y puesta en vigor de nuevas reglamentaciones urbanas para la ciudad. Así, a partir de 1985, siguiendo la metodología nacional elaborada por el Instituto de Planificación Física para la realización de regulaciones urbanísticas en las ciudades de todo el país, se comenzó en la capital la confección de las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de La Habana. Atendiendo a las singularidades de esta ciudad-provincia, fue necesario elaborar una metodología propia que partía de considerar a la urbe en su conjunto, al Plan Director su fuente fundamental, pero que cada uno de los quince municipios en que había sido subdividida la provincia en la División Político Administrativa de 1976 debía tener sus propias regulaciones. Esto significó un sustancial cambio en relación con las ordenanzas que habían estado vigentes hasta entonces.

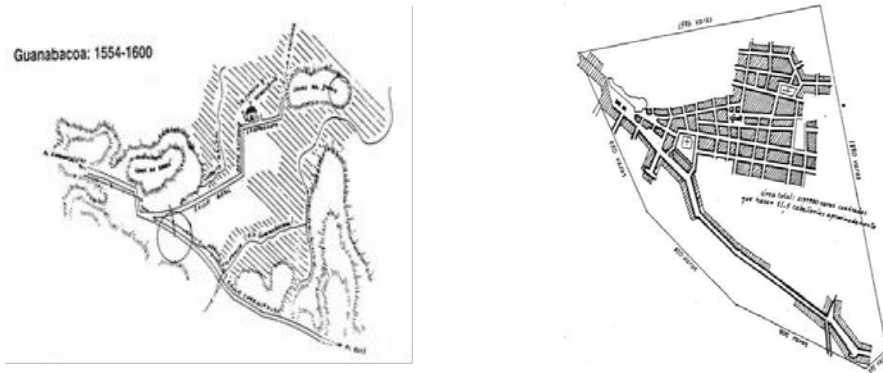
La elaboración de las Regulaciones Urbanísticas para cada municipio fue un trabajo multidisciplinario en el que participaron la Dirección de Planificación Física y Arquitectura, las quince Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad, el Centro Nacional de Restauración, Conservación y Museología y el Instituto de Planificación Física, entre otras entidades.

En los nuevos reglamentos se utilizaron clasificaciones de zonas y sectores de regulación que permitieron establecer diferenciaciones de tratamientos según las especificidades de cada territorio, atendiendo a las funciones predominantes, a las restricciones necesarias en determinadas áreas de la ciudad, y sobre todo, a los valores urbanos y arquitectónicos. Las zonas residenciales a su vez se clasificaron en sectores tipológicos en función de sus características urbanas.

Otro aspecto novedoso de estos documentos fue la inclusión de información gráfica que facilita la comprensión de su texto. Asimismo, para su mejor divulgación, se concibió que se editara un folleto con la expresión literal oficial de forma jurídica administrativa, a la que se le incluyeran anexos con glosarios, tablas, ilustraciones y gráficos, que complementasen el texto, y un plegable de divulgación popular con un resumen de las regulaciones urbanísticas de cada una de las zonas y sectores del municipio, en un lenguaje más comprensible para la población y también complementado con mapas e ilustraciones. Por limitaciones económicas sólo pudieron ser impresas en cantidades suficientes para su divulgación las regulaciones urbanísticas de Centro Habana y El Cotorro. Para el resto de los municipios la posibilidad de editar los nuevos reglamentos se tuvo que postergar casi una década. En 1998 fueron publicadas las *Regulaciones Urbanísticas del municipio Plaza de la Revolución* –al que pertenece el barrio de El Vedado– que han permanecido vigentes hasta el presente.

II. Antecedentes históricos y evolución del municipio Guanabacoa

Guanabacoa, surgida al este de la ciudad, significa “sitio de aguas” o tal vez “pueblo entre lomas”. Supuestamente poblada desde antes de 1492 con más de 300 indígenas, fue creciendo hasta convertirse en una villa en junio de 1554, con el pretexto de que fuese habitada exclusivamente por aborígenes que habían sido liberados al ser suprimidas las leyes que amparaban las encomiendas y la esclavitud de estos.



Planos del surgimiento y evolución de la ciudad, 1554-1600.

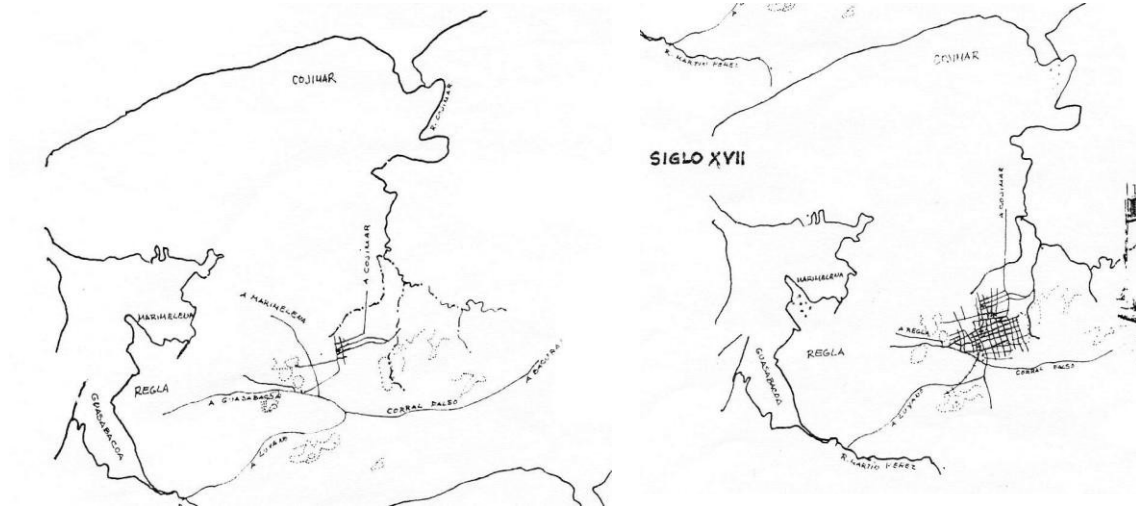
Poblado bañado de lomas que alterna iglesias y ermitas, trajo caprichosas calles organizadas de antiguos caminos que conectaban la zona oeste de Guanabacoa con el este, específicamente Corralfalso, Calle Real y Pepe Antonio.

El hecho de que la primera iglesia (1578) se erigiera en la calle Campo Santo nombre que se le otorgase al cementerio que estuvo situado junto a dicha iglesia y así mismo su ubicación próxima al núcleo original de población, puede ser muestra de su crecimiento hacia el norte.

La presencia de inmigrantes canarios y su elección de construir la Ermita de Nuestra Señora de la Candelaria antes de 1655, hoy la Parroquial Mayor a corta distancia de la intersección de las calles Real y Pepe Antonio, indica que esos terrenos situados al sur de la calle Real aún no habían sido ocupados a principios del siglo XVII.

El trazado de Guanabacoa es irregular y en muchos casos sin orden aparente. Las viviendas distribuidas a lo largo de la calle Real y sus alrededores inmediatos de forma más o menos desordenada, responden a la ausencia de legislaciones urbanísticas para los que se tratasen de reducciones o pueblo de indios, como es el caso, donde tampoco se fijaba el crecimiento urbano como ocurría en las villas y población para

españoles. Con el paso de los años la población aborigen disminuyó durante la primera mitad del siglo XVII.



Plano de localización de la villa durante el siglo XVII.

Se produjo una explosión urbanística dada las necesidades habitacionales y sociales de sus moradores. Los nuevos trazados se ajustaron a los caminos existentes dando lugar a un sistema de plazas y numerosas calles todas estrechas según establecían Las Leyes Indias para lugares cálidos como Cuba.

La trama de la zona delimitada como Centro Histórico Urbano es compacta, estructurada en manzanas predominantemente trapezoidales, con un promedio de edificios bajos, donde abunda la arquitectura de los siglos del XVIII al XX. Como pueblo antiguo de influencia española expresa y conserva una riqueza en su imagen urbana que está dada por la confluencia de estilos arquitectónicos de diversas épocas con atractivos puntos focales, cambios escénicos e hitos que lo hacen ambientalmente muy acogedor.

Ya en el siglo XX, con la inauguración del Teatro Carral en 1924 así como otras instituciones culturales, como la biblioteca pública, el gimnasio, el Liceo, lugar donde por primera vez hablara en público el Apóstol José Martí, y actividades como juegos florales, Guanabacoa alcanza una explosión urbanística considerable. Así, su desarrollo aparentemente lineal según investigaciones al respecto, a través de la calle Corralfalso y su crecimiento hacia el noroeste nos hace pensar en un desarrollo lento atenuado por su disposición natural.

III. Visiones de intelectuales

Identidad y diversidad. Eliana Cárdenas Sánchez

El tema de la identidad cultural en el contexto del debate mundial, sobre todo para los países del llamado Tercer Mundo, alcanza cada día mayor dimensión. Las consecuencias derivadas del impacto de la globalización sobre las formas de vida y en particular a las culturas locales, regionales, nacionales, preocupan cada vez a sectores más amplios, de modo que este debate alcanza asimismo con fuerza al ámbito del territorio, la ciudad y la arquitectura, escenarios donde se muestran de modo fehaciente las contradicciones socioeconómicas y políticas hasta el límite de su destrucción por conflictos bélicos como los ocurridos en los últimos años en algunos “oscuros lugares” del nuestro maltratado planeta.

En América Latina el debate acerca de la identidad cultural ha tenido una particular repercusión. La reiteración en la agenda de varios foros regionales de la búsqueda de las raíces propias, de las relaciones entre tradición y modernidad, de los intentos por mantener una visión adecuada a nuestro medio, y otros contenidos afines, hace parecer como si ya se hubieran tornado un lugar común. Sin embargo, la práctica arquitectónica está muy lejos de asumir esa actitud y en los medios académicos el análisis de los factores que convergerían para la formulación de una arquitectura propia (o apropiada) no está lo suficientemente consolidado. Este tema parece asumir proporciones extraordinarias para los latinoamericanos, tal vez porque no se ha logrado superar por completo el trauma ocasionado por la conquista y colonización, al provocar la ruptura del proceso de desarrollo de las culturas preexistentes.

No debe olvidarse que, en cualquier lugar, lo mejor de las manifestaciones culturales ha sido producto de la capacidad de reinterpretación creativa de las diferentes influencias y su relación con elementos del lugar donde se producen. Y, específicamente en la arquitectura y los espacios urbanos, ha sido importante, además, la adecuación al medio, a los materiales y técnicas posibles de desarrollar en el sitio y a requerimientos derivados de las formas de ser y de pensar de un colectivo humano vinculado a dicho sitio. Pero, por supuesto, tanto la movilidad de la sociedad actual, como la posibilidad de intercambio de información y de todo tipo, y el carácter abierto de las culturas de la mayoría de los países, no permiten desestimar el peso de

las influencias externas en las prácticas culturales y las interrelaciones internas entre diferentes regiones o estamentos y grupos sociales, de modo que es imposible pensar en una identidad inamovible: la diversidad es un fenómeno contemporáneo, por lo que cada vez es más lógico hablar de identidades.

En Cuba, esta preocupación que se ha visto reflejada en varios estudios relacionados con distintos campos de la praxis social, aún no ha repercutido lo necesario en la esfera del ambiente construido, tanto en los espacios del debate teórico como en la práctica y es en este ámbito donde se pueden encontrar ciertas justificaciones, sobre todo en relación con las carencias existentes en la vida cotidiana de la población cubana. Porque en la actividad profesional, lamentablemente, ha sido frecuente la identificación del concepto de identidad cultural con el empleo de elementos arquitectónicos traídos del pasado. De modo que lograr una visión que sobrepase el esquematismo habitual es una de las razones importantes que justifica discutir acerca de las dimensiones de la identidad cultural y de los factores que la definen, y superar así los estereotipos que castran el desarrollo de un espacio construido coherente con el contexto de hoy.

Los espacios urbanos y arquitectónicos constituyen elementos esenciales en la construcción de la identidad. En ellos se yuxtaponen, superponen y decantan las huellas de diferentes generaciones, conforma un receptáculo de la memoria histórica de la sociedad, de aquellos acontecimientos que por vincularse estrechamente a un espacio conforman una unidad inconsútil, sustentando el sentido de identidad, contribuyendo a conformar un imaginario colectivo como conjunto de costumbres y prácticas culturales cuyos atributos, rasgos y características, se transmiten a través del diálogo transgeneracional histórico, para estructurarse en valores que generalmente han alcanzado un grado relativamente alto de institucionalización, por cuanto las pautas de actuación se han asimilado como un conjunto de costumbres, tradiciones, hábitos de vida, que condicionan el entendimiento del entorno, posibilitando la capacidad de orientación en el espacio y de referenciarlo, ubicando a las personas: les permite movilizarse, reconocer y encontrar diferentes lugares; así como considerar esas pautas de actuación.

Guanabacoa, asentamiento situado al este de la antaño Villa de San Cristóbal de La Habana, puede considerarse que desde un inicio contuvo elementos que han contribuido a perfilar su idiosincrasia distintiva. Constituyó “...una particularidad histórica...” al ser fundada en 1554 para guarecer en ella a los indios que por entonces andaban “...derramados y vagabundos de unas partes a otra (...) y para que...” hicieran “...compañía a la población de esta Villa...” (La Habana). Con el pasar de los años su constitución social fue enriquecida con grupos provenientes de otros lugares dentro de los cuales destacan los canarios y los africanos “... destinados en lo adelante a mezclarse, entre mezclarse, establecer simbiosis de culturas, de creencias, de artes populares, en el más tremendo mestizaje que haya podido contemplarse nunca...”

La identidad cultural guanabacoense se estructura mediante una relación de determinación relativa y posterior condicionamiento de los elementos conformadores del patrimonio intangible sobre los del patrimonio tangible, determinando, a su vez, el proceso de generación, regeneración e interacción de identidades menores, concretas o específicas (individuales o sociales). Cobra así, para el entendimiento y estudio de este sitio, importancia capital el conocimiento de las “...prácticas socioculturales...” que existen con “...cierta independencia del espacio que las contiene, lo cual no implica la más mínima posibilidad de una prolongada permanencia si este no cumple con sus funciones por haber desaparecido o por hallarse en estado de deterioro avanzado.”

Condicionan la percepción e interpretación del entorno el marcado carácter religioso, las tradiciones y artes populares -su música y danza en especial-, que por el don de algunos, pasan del andar de las calles a ser universalizadas, expresiones que se tornan clásicas del arte y cultura nacional, cualificando y significando de conjunto con las asociaciones que se implican en la voz popular, encarnada en el nombre de dicho sitio, de sus calles, sus cuentos y leyendas, de tantos personajes y sucesos únicos. Pero no basta por sí solo esto para conformar el mundo simbólico, que como aguada tiñe de colores el pétreo centro tradicional, es el ya mencionado aspecto de la mezcla, de la simbiosis cultural, que hace a cada uno de los elementos de la identidad cultural

encontrar lugar y consecuente presencia a esa villa de Guanabacoa “...que entre la danza del fuego fatuo y el repicar de tambores batá haya una peculiar esencia ”.

El centro urbano de Guanabacoa es portador de fuertes rasgo de identidad, esto radica, no en la mera legibilidad urbana del mismo, dado en lo fundamental por la intensidad de uso, también está implicado en esto una serie de significados y referencia a elementos de la vida espiritual de la población que lo habita, por cuanto “...ha sido el lugar donde se han realizado las actividades de mayor trascendencia sociocultural, dentro de las cuales hay algunas de carácter tradicional que generan por sí mismas un sentido de identidad ”.

El centro urbano de Guanabacoa es un lugar vivo, lleno de dinamismo, donde confluyen gentes de muchas partes que lo aprecian de manera diversa, recreando recuerdos distintos en cada uno, pero capturando siempre un sentido de pertenencia y bienestar, así deviene a conformar un sitio de alta significación y el nodo más importante de la Villa, acompañado también de un área central que lo realza e indefine.

El espacio público en Guanabacoa, como en cualquier otro lugar es el sitio preferencial del intercambio, de la socialización de aquellas identidades que conforman la propia “identidad guanabacoense”. El sistema de espacios públicos en Guanabacoa comienza a conformarse a partir de la red de caminos en la que se insertaron las dos áreas de asentamiento aborígenas tras la fundación de este lugar, aun no declarado Villa: “...en los alrededores de la intersección de las calles Real y Corrales, y la otra en el sitio conocido como la Loma del Indio.” Dicho sistema inicia su crecimiento en el transcurso de los siglos de dominio colonial conformando una trama urbana irregular y asimétrica donde el único elemento regulador operante durante mucho tiempo fue la accidentalidad del terreno. Para ese entonces el elemento fundamental era la calle; espacio no solo de conexión, ya que también fue el escenario de conformación de muchas actividades de índole diverso que devinieron en tradiciones orales y prácticas socioculturales que aún persisten solapadas o no en la vida contemporánea. “Característica esencial de las calles de Guanabacoa lo fue, en el pasado, su pintoresco conjunto de vendedores ambulantes (...) lo atractivo de éste tráfico comercial...” era la presencia de “... muchos de los componentes de esta

llamada “mixta y criolla buhonería”, realizaban el reclamo de su mercancía valiéndose de melodiosos pregones cuyas cadencias sirvieron en algunas ocasiones para partituras que enriquecieron nuestra música vernácula”.

De conjunto con los espacios públicos, propios del centro urbano, Guanabacoa por cuestiones específicas de su situación geográfica y natural, goza de excelentes escenarios naturales en las inmediaciones del centro urbano. Son entre los más significativos la cuenca del río Las Lajas cuya trayectoria “... se extiende de sur a norte y además de contener el zigzagueante decursar de las aguas, hay en ella diversos depósitos, presas y lagunas...” sitios de gran belleza y potencial, y La Loma de la Cruz, que debe entenderse “...como una sola área ...” desde el “... norte, del otro lado de la calle Corralfalso, hasta la zona sur, incluyendo el Cerro del Potosí...”, cuyas visuales, ambiente natural, monumentos, tradiciones e historia la convierten en un sitio de importancia suprema para los guanabacoenses. Dentro de este último sitio hubo lo que, aún después de su destrucción, sigue siendo el más emblemático de los parques guanabacoenses, el Parque de la Cotorra, añorado por todo un pueblo que aun envejeciendo y renovándose lo sigue recordando. “Un espacio de belleza extraordinaria, capaz de conjugar el sano esparcimiento de chicos y mayores con una topografía que permite visuales espectaculares sobre una vegetación exuberante...”.

El espacio público guanabacoense, generado por necesidad de unas generaciones y adaptado por otras, es el contenedor de prácticas socioculturales que transmitidas de padre a hijos, realizadas por motivos diversos o editadas por primera vez en la contemporaneidad. Es el medio fundamental en que se desarrolla el imaginario colectivo de los guanabacoenses y una pieza importante en los procesos de identidad, que facilita una serie de experiencias colectivas y refuerza el sentido de apropiación y bienestar.

Por una conservación integral del Centro Histórico Urbano de Guanabacoa¹,
Eliana Cárdenas Sánchez

La dimensión territorial y el lugar que ocupa Guanabacoa en el sistema de asentamientos de la región habanera, le otorgan múltiples atractivos, por la relación

¹ Tomado del Fondo del Museo Municipal de Guanabacoa.

entre medio ambiente natural y medio antropizado, la formación de un paisaje cultural y el papel de este en el proceso de formación de valores culturales. Particularmente, se pueden sintetizar los siguientes valores:

- Junto a La Habana Vieja es el otro centro histórico declarado Monumento Nacional en la región occidental
- Tiene valores arqueológicos por ser un territorio habitado por población autóctona antes de la conquista y ser designado con posterioridad a esta como “pueblo de indios”
- Los valores naturales y paisajísticos de Guanabacoa
- La vinculación con la Habana Vieja
- La relación histórica con La Habana, la segunda razón para su fundación se relacionó directamente con la Villa de San Cristóbal de La Habana y los intereses estratégicos-militares de la época
- Guanabacoa como zona de veraneo
- El potencial de Guanabacoa desde el punto de vista productivo: agropecuario e industrial
- Los ricos valores de su patrimonio intangible y la presencia de los valores de Guanabacoa en el imaginario colectivo: lugar alto, donde abundan las palmas; sitio de aguas; la Villa de la Asunción, tierra pródiga y fértil; la Villa de Pepe Antonio; lugar donde Martí pronunció su primer discurso público; bastión independentista por los patriotas guanabacoenses que participaron en las guerras de independencia del siglo XIX; cuna de grandes artistas: Ernesto Lecuona, Ignacio Villa, Rita Montaner, Concha Ferrant, Juan Arrondo; lugar de raíces africanas; la tierra del babalawo; ciudad industrial; tierra de tradiciones campesinas

Accionar sobre un objeto tan complejo y delicado como la ciudad requiere de una postura sensible y consecuente, que entienda sus particularidades desde una visión de futuro respaldada en la valoración crítica de su pasado. La ciudad es un sistema complejo de funciones y relaciones que traspasa el aspecto físico y funcional para tocar en los elementos de su vitalidad, sus pobladores. Es entonces, un elemento

activo en la organización y funcionamiento de la sociedad, es objeto del conocimiento de esta y factor activo en las prácticas de la misma.

Abordar la ciudad requiere, pues, de "...la comprensión no sólo de su estructura funcional, como centro administrativo, económico, y comercial, sino también como dispositivo de significación y de sentido, de encarnación y promoción de unos ciertos códigos, valores y pautas políticas y culturales que facilita, o no, determinadas formas de convivencia y cohesión social.

La ciudad es siempre, en este aspecto, una tribuna social y una telaraña espiritual, una mezcla de gente heterogénea, un espacio donde conviven gentes de características y procedencias muy diversas, que realizan trabajos y funciones igualmente diversas que viven en condiciones muy distintas. Si esta heterogeneidad no se produce, no hay ciudad. Pero si esta heterogeneidad no tiene —o no crea— referentes comunes, espacios y momentos de encuentro, de convivencias, de memoria colectiva, de proyectos compartidos, de debates, de fiestas, tampoco hay ciudad." La ciudad, es entonces un espacio público, porque "... es un espacio donde se expresan y se forman voluntades colectivas para que la sociedad se represente en sus derechos y deberes (ciudadanía).

Es el lugar de encuentro de los diversos (...) la ciudad es un conjunto de puntos de encuentro o un sistema de lugares significativos, tanto por el todo urbano como por sus partes (...) Estos lugares de encuentro y puntos significativos son los espacios públicos, porque reúnen los siguientes tres componentes: lo simbiótico, lo simbólico y la polis."

"El espacio público es un espacio simbiótico en el sentido que genera integración, articulación, encuentro y conectividad" entre distintos grupos de personas, "...y lo hacen a partir de dos determinaciones: la uno, que es que le da sentido y forma a la vida colectiva mediante la integración de la sociedad. Y la otra, que le da un orden y unidad a la ciudad a través de su cualidad articuladora estratégica...". Por eso el peso de la conectividad, el posicionamiento y la accesibilidad es fundamental. La cualidad del espacio público se explica..." por el "...orden público tan bien definido y desarrollado. Allí están las particularidades del marco legal compuesto por leyes, ordenanzas, códigos e inventarios particulares y de las múltiples organizaciones

públicas que conforman el marco institucional. Esto significa que la gestión se hace desde lo público, a través de una legitimidad de coacción, regulación y administración colectiva” que la convierte en un hecho político.

La importancia adquirida por los Centros Históricos dentro de los estudios y políticas urbanas, se debe a que son sitios medulares de la ciudad, y constituyen, ante todo, un acento de su carácter público, cuya capacidad de transgredir fronteras genera un alcance social-político y cultural que sobre pasa a la ciudad y llega, incluso, a ser de interés pleno de la nación.

“El Centro Histórico se ha convertido en el lugar privilegiado de la tensión que se vive en la ciudad respecto de las relaciones Estado-sociedad y público-privado. Lo es, porque se trata del lugar que más cambia en la ciudad –es decir el más sensible y, por tanto, flexible para adaptar mutaciones– y porque es, en el ámbito urbano el espacio público por excelencia...” establece vínculos con la población que vive fuera de él, “...más allá del centro (espacio) y más allá del presente (tiempo). Esto significa que su condición física trasciende el tiempo (antiguo-moderno) y el espacio (centro-periferia) produciendo un legado transgeneracional y transespacial que define una “ciudadanía derivada” (herencia)...”. El Centro Histórico no es simplemente un problema urbano, cultural-patrimonial, sino también un problema socio-político “... por ser el espacio de mayor confrontación urbana (...) donde se discute como en ningún otro lado de la ciudad, el tiempo y el espacio.”

“Desde mediados del siglo XX, se inicia una ardua tarea por pensar los centros históricos más allá de conceptos venidos únicamente desde la arquitectura y de sus vertientes de la preservación y conservación (...) y concebir al centro histórico como una relación social.” La vuelta a estos sitios medulares de la ciudad como una nueva tendencia dentro de las prácticas sobre el territorio y las ciudades está matizada por una “...pluralidad de maneras de pensar lo histórico y la distinta intencionalidad positiva o normativa de este pensar...” generan “...la diversidad de enfoques de la “ciudad histórica”. Tal pluralidad de enfoques se produce y multiplica generando una diversidad de sesgos en el raciocinio que se efectúa en otras dimensiones analíticas de la realidad urbana. Naturalismo, culturalismo, progresismo, conservacionismo,

etcétera, son escuelas de pensamiento sobre la historicidad de la ciudad y la concepción positiva o normativa de asumirla”.

Actualmente, un nuevo enfoque entiende el proceso urbano como parte importante en la construcción de un Estado estable y de una economía sustentable, cuyo punto de partida sea un proyecto colectivo de ciudad que pueda aportar hacia la estabilidad de los estados, su desarrollo económico y su fortalecimiento cultural. Los temas importantes a tener en cuenta son que la ciudad es, por una parte, componente de estabilidad y gobernabilidad política; de sostenibilidad económica y, finalmente, de creación de identidades; todos estos son elementos que tienen que tomarse en cuenta en los procesos de regeneración de un centro histórico con participación ciudadana.”

Tomando el sentido de identidad, amparado en los imaginarios colectivos en su relación con el patrimonio material e inmaterial local, se plantea una visión futura que comprende diversas escalas de la realidad actual: los barrios periféricos, el entorno natural cercano, el centro tradicional (avejentado y en estado de degradación) y el centro histórico (como área valiosa, dentro del centro tradicional, reconocida y protegida jurídicamente con la condición de Monumento Nacional) hasta el territorio como espacio de transmisión del patrimonio inmaterial.

La propuesta de articulación de espacios urbanos dentro del centro histórico de Guanabacoa tiene como objetivo fundamental actuar sobre el patrimonio urbano y la centralidad del sector, partiendo de su relación de condicionamiento bilateral. Esta propuesta permite crear condiciones para proseguir trabajos sobre la accesibilidad, la conectividad, las simbologías existentes y las relaciones sociales (aspectos que fueron tocados tangencialmente en el mencionado trabajo de diploma), en tanto son elementos de valorización de las centralidades históricas y urbanas. Inclusive abre una perspectiva para enfoques de desarrollo humano, participativo y sustentable basado en los valores locales, como objeto del deseo para el centro histórico en tanto su potencialidad para gran proyecto urbano que pone en juego “...la revalorización del patrimonio cultural y urbano de nuestras ciudades históricas...” siendo “... al mismo tiempo, el derecho de todos a identificarse con un patrimonio común, el derecho a la diferencia y a la convivencia entre las distintas culturas urbanas (...) o sea, el derecho a la ciudad, fundado en la pluralidad.

Guanabacoa: ¿añorar el pasado?², Eliana Cárdenas Sánchez

Guanabacoa ha sido objeto de más de una polémica. ¿Significa realmente ciudad de aguas? ¿Fue fundada o no? La Habana, ¿cabe o no dentro de Guanabacoa? ¿Aún puede calificarse como “la bella”, o ya ha dejado de serlo? Más allá de esas polémicas –y otras posibles–, Guanabacoa, conocida como “la villa de Pepe Antonio”, por ser el lugar natal de notables músicos cubanos; famosa también por su no menos famoso babalawo y por unas murallas de guano que nadie recuerda haber visto; este pueblo de indios y lugar de veraneo de las familias pudientes habaneras durante la etapa colonial, es hoy testigo de la pérdida sistemática de sus valores urbano-arquitectónicos.

La polémica en torno a si Guanabacoa fue fundada o no se debe a que por disposición del Cabildo habanero, el 12 de junio de 1554, se decidió reunir población aborigen dispersa en su territorio y otorgar mercedes, siendo ese día el considerado oficialmente como fundación de la ciudad. Sin embargo, el hecho de que hubiera ya pobladores en el sitio y de producirse una continuidad en el asentamiento de “naturales”, con la disposición ya mencionada, ha llevado a algunos historiadores guanabacoenses como Gerardo Castellanos o Alberto Acosta, a sostener la tesis de que Guanabacoa nunca fue fundada, pues ya existía antes de esa fecha citada y tampoco en ese momento se realizó el acto usual de fundación oficial. Ciudades tradicionales, llamadas casi siempre por sus nombres antiguos y es por ese trazado característico que contribuyen a crear diversidad de espacios que, junto a la arquitectura de eminente sabor popular de la etapa colonial y de las tres primeras décadas del siglo XX, fundamentalmente, le imprimen peculiaridad a las distintas zonas del centro, que muestra intacto su trazado originario y cuya riqueza ambiental debe ser conservada. Una de las edificaciones más importantes de Guanabacoa es la ermita de la Inmaculada Concepción de María y del Santo Cristo del Potosí, conocida de forma abreviada como la ermita del Potosí, situada en la calzada de Guanabacoa y la calle Potosí, dentro de los muros del viejo cementerio de la villa. Sin dudas, su fábrica es posiblemente la más antigua entre las construcciones religiosas cubanas,

² Ibidem

pues se supone que la primera construcción de tablas y guano consagrada en 1644, haya sido reconstruida en materiales pétreos hacia 1660 y ya, en la visita que hizo el “...Obispo Juan de Santo Matías Sáenz de Mañozca el 18 de febrero de 1667 a la ermita, la describe tal como es ahora...”.

Las lamentables transformaciones que se han producido en las últimas décadas han afectado demasiado el patrimonio edificado de Guanabacoa. La situación económica del país ha cambiado y ya no es posible depender de los reducidos presupuestos centrales del Estado para enfrentar estos problemas. Es imprescindible realizar un gran esfuerzo por parte de las autoridades e instituciones guanabacoenses, buscar las alianzas necesarias y convenientes para comenzar a revertir la situación. Habrá que reiterar que, “...de no actuar rápidamente, Guanabacoa, la bella, será solo el inicio de una décima atacada por las veleidades del olvido”. Guanabacoa no puede esperar más. Es una responsabilidad ineludible del presente con el pasado y con el futuro.

IV. Taller de las regulaciones urbanísticas

Con el objetivo de preparar las nuevas regulaciones urbanísticas se han realizado, en un espacio de tiempo de dos años, varios talleres y encuentros entre las diferentes entidades que intervienen en ellas. En estos espacios de confrontación se han analizado las diferentes causas del deterioro de la ciudad y su incidencia directa hacia una modificación de las regulaciones establecidas, además de una seria valoración de los diferentes procesos que pueden o no ser reversibles, y los que haya que asumir; de los cuales hay que apropiarse ya que llegaron para quedarse.

Como antecedente para estos análisis se tomó el trabajo en equipo realizado para las Regulaciones Urbanísticas de El Vedado, donde se estableció la estructura que hoy aparece implementada en las Regulaciones de La Habana Vieja, El Malecón Tradicional y que hoy se propone revisar y aplicar a todo el resto de la ciudad de La Habana, con algunas adecuaciones o aportes.

A partir del seminario realizado por la Dirección de Urbanismo (DU) del Instituto de Planificación Física (IPF), en junio del 2015, donde se explicó la metodología para la actualización y aplicación de las regulaciones urbanísticas, complementada por las normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos humanos, se realizaron

varias reuniones en las que participaron las 15 direcciones municipales de planificación física (DMPF), la Oficina del Historiador de la Ciudad, la Comisión Patrimonio, Ciudad y Arquitectura, entre otras entidades y expertos que no pueden dejar de invitarse cuando de la ciudad se trata.

Encuentros técnicos realizados con el Instituto de Planificación Física dieron la oportunidad de mostrar la manera en que los especialistas ven la mejor forma de regular La Habana. Se ofreció como salida un documento que recoge los análisis de antecedentes y experiencias de Las Ordenanzas de la Construcción (1861-1963), el Movimiento del Nuevo Urbanismo y el Smart Code (Código Inteligente), aplicados y considerados buenas prácticas en las Regulaciones Urbanísticas de El Vedado, los centros históricos de La Habana Vieja y Trinidad, el Malecón Tradicional, y otros. Estos resultados se presentaron en el Taller realizado en el marco del Proyecto de Colaboración financiado por el Programa para el Desarrollo de las Naciones Unidas (PNUD) “Contribución a la elevación de la resiliencia urbana de las principales ciudades de Cuba”, que desde mediados del 2015 se ha venido desarrollando con la participación dos municipios de La Habana: Centro Habana y Guanabacoa.

Convocatoria, participantes, objetivos y resultados del taller

La convocatoria se realizó para los días 13, 14, 15 y 16 de octubre de 2015, en el Salón Internacional del Hotel Riviera, y su principal objetivo fue dar un paso de avance significativo en la actualización de las regulaciones urbanísticas, a partir de la estructura propuesta por la Dirección Provincial de Planificación Física de La Habana (DPPF). Se tomó como casos de estudios los dos municipios que participan en el proyecto de colaboración de referencia: Centro Habana y Guanabacoa, y otros dos: Playa y 10 de Octubre, garantizando así que la experiencia fuera aprovechada por todos los territorios dada las particularidades de los casos de estudio escogidos.

Fueron convocados a este taller las 15 DMPF de la ciudad, especialistas de la DPPF, la Dirección de Urbanismo del IPF, la Oficina del Historiador de la ciudad, especialistas de otras provincias y funcionarios del PNUD.

Objetivos principales

- Analizar las estructuras de cada territorio, sus tipologías urbanísticas y arquitectónicas, así como las transformaciones a que han sido sometidos.
- Evaluar la pertinencia de las regulaciones urbanísticas vigentes.
- Establecer las diferentes zonas para clasificar el territorio y establecer las regulaciones urbanísticas específicas para una.
- Realizar una caracterización morfológica de los territorios en función de las zonas determinadas.
- Concluir con el documento en borrador de las regulaciones urbanísticas de los municipios determinados.

Resultados

El resultado del taller fue la zonificación de los municipios Guanabacoa y Centro Habana por zonas de regulación de intervención urbana (ZRIU). Este modelo de zonificación permite una mayor comprensión del documento que además de ser una herramienta jurídica, también es público por lo que en esta nueva versión son corregidas las deficiencias de las regulaciones urbanísticas anteriores.

El territorio queda estructurado por las diferentes zonas de intervención marcadas principalmente por las disímiles estructuras urbano-tipológicas. El documento de las Regulaciones Urbanísticas aparece esta vez con una estructura mejorada, dividida por secciones y capítulos, en el que la búsqueda de información es más fácil, y un capítulo gráfico de apoyo para la consulta de los diferentes términos técnicos y gráficos y planos del territorio con diferentes funciones.

V. Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanístico

El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanístico de Guanabacoa integra una síntesis de estudios de diagnósticos y propuestas, realizado por la DMPF de conjunto con la DPPF de La Habana. Con la complementación de estos estudios se prepara el enfoque integral del Plan y las compatibilizaciones a partir de la información entregada por los organismos rectores.

El Plan se concibe para un horizonte temporal de mediano y largo plazo de 17 años con el objetivo principal de desplegar acciones coordinadas para las inversiones y la recuperación demandada por la población del municipio y con ello elevar la calidad de vida y facilitar el desarrollo económico del mismo.

La concepción urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbanístico para Guanabacoa considera, dentro de sus aspectos relevantes en cuanto a la mejora de la calidad de vida así como la estructura e imagen de la ciudad, lo siguiente:

- En las zonas residenciales, incluyendo los equipamientos y servicios que las integran, mitigar los efectos de desastres por derrumbes e inundaciones y contener el deterioro urbano-arquitectónico acumulado, reponiendo las edificaciones irreparables y las que obstruyen las redes de drenaje, realizar acciones emergentes que prolonguen la vida de las edificaciones, rehabilitar y conservar el fondo edificado que permanece, en la medida de lo posible.
- Asociar las nuevas construcciones a la demolición, rehabilitación y conservación del fondo edificado, actuando prioritariamente en aquellos sitios donde se concentra el deterioro urbano-arquitectónico (compatibilizado con la Dirección Provincial de la Vivienda y la Delegación del INRH).
- Lograr la concurrencia de acciones con un efecto multiplicador en sitios urbanos seleccionados que contribuyan a mitigar las diferencias en opciones sociales, y a mejorar la calidad de vida, la estructura y la imagen urbana.
- Acoplar en cada una de las áreas de actuación seleccionadas, las soluciones de la infraestructura hidrosanitaria a las demandas indispensables de los puntos anteriores.
- Evitar los traslados indeseados de viviendas y población, los desbalances entre la distribución territorial de la vivienda y las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Recuperar y enriquecer los espacios públicos.
- Se determina la conservación, rehabilitación y completamiento del sistema de redes técnicas y sus instalaciones, la realización de inversiones y obras para mejorar el servicio y evitar la contaminación ambiental, la inclusión de nuevas redes de tecnología contemporánea y ordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles. Además se dispone que ante reparación, sustitución o incorporación de

tramo de redes se tramita la licencia correspondiente, para cuya aprobación el Grupo de Redes de la Ciudad emite los criterios que permitan compatibilizar dicha acción con el resto de los sistemas.

- La combinación de acciones para dar solución al deterioro urbano, explotando todas las variantes antes de usar nuevas áreas de desarrollo o salir fuera de los límites del municipio.

- El reforzamiento, ampliación y la creación de vías según sea necesario para el mejoramiento de la red vial y del transporte tanto colectivo como individual.

- Mantener una estrecha coordinación con los diferentes organismos en el proceso inversionista.

- La búsqueda de soluciones adecuadas para el mejoramiento del drenaje y proyectos que atenúen las inundaciones por desborde de presas y ríos.

- Incremento del nivel de supresión de agua potable.

- Plan de sustitución de kilómetros de tuberías para el equipamiento y los servicios siguiendo el desarrollo social del territorio.

El trabajo realizado para el completamiento del PGOTU es el resultado de la compatibilización de lo existente y las necesidades de desarrollo del municipio, encaminado a incrementar el control sobre el territorio y la disciplina urbana, satisfaciendo las necesidades de la población.

Capítulo 1. Descripción del municipio

1.1 Derrotero del municipio

A partir de la intersección de la línea del Ferrocarril Central y del afluente del arroyo Bajurayabo (límite con el municipio Habana del Este), toma por el borde oeste del afluente, con rumbo sur hasta encontrar el lindero de la finca Santa Rita, toma por este último con rumbo sur hasta interceptar la micropresa Santa Rita, la que bordea por el oeste hasta el camino Arango-Campo Florido (límite con municipio Habana del Este), el que toma por su parte norte con rumbo este hasta el lindero de la finca San Germán (límite con municipio Habana del Este), continúa por dicho lindero con rumbo sur, hasta encontrar el borde oeste de la presa La Zarza (límite con municipio Habana del Este), por la que continúa por todo su borde hasta encontrar el arroyo Dos Lomas

(límite con municipios Habana del Este y San José de Las Lajas) continúa por dicho arroyo por su borde oeste, luego con rumbo sur, y después con rumbo oeste, hasta interceptar el puente viejo, toma por el acceso al puente con rumbo oeste por su borde sur hasta la carretera Arango-Pedro Pi (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque), continúa por este con rumbo sur y borde oeste hasta el camino de acceso a la arenera La Victoria (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque), el que continúa por su borde sur con rumbo oeste hasta encontrar las instalaciones de dicha arenera la que bordea por su lado sur primero, y oeste después, continúa por el camino de acceso al norte de dicha arenera con rumbo norte por su borde oeste, hasta intersectar el camino de La Victoria (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque), por el que toma con rumbo oeste y por su borde sur hasta encontrar la orilla este de la micropresa La Escuelita (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque), la que bordea por el este, sur y oeste, hasta el camino de acceso a la micropresa, toma dicho camino por su borde sur y rumbo oeste, hasta la Vía Monumental (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque), por la que continúa por su borde este y rumbo sur hasta interceptar la Autopista Nacional La Habana-Cienfuegos (límite con municipio San José de Las Lajas, provincia Mayabeque y con el municipio Cotorro), toma por la Autopista Nacional, por su borde norte y rumbo noroeste, atravesando el primer anillo de La Habana (límite con los municipios Cotorro y San Miguel del Padrón), continúa por la Autopista Nacional hasta la calle 1.^a (límite con municipio San Miguel del Padrón) por la que continúa con rumbo norte por su borde oeste hasta intersectar un afluente del río Martín Pérez (límite con municipio San Miguel del Padrón), continúa por el mismo por su borde oeste, con rumbo noroeste hasta el río Martín Pérez, por el que continúa, con el mismo rumbo y dirección hasta la línea del ferrocarril (límite con los municipios San Miguel del Padrón y Regla), continúa por la línea del ferrocarril hasta interceptar la cerca de TRANSCUPET, por la que continúa con rumbo sureste primero, y noroeste después hasta la Vía Blanca, continúa por este con rumbo noroeste y borde sur hasta intersectar la línea del Ferrocarril Central (límite con los municipios San Miguel del Padrón y Regla), continúa por la Vía Blanca, con el mismo rumbo y dirección, hasta intersectar la calle Independencia Oeste (límite con

municipio Regla), continúa por la Vía Blanca hasta la calle 10 del reparto Antonio Guiteras (límite con los municipios Habana del Este y Regla), continúa por la Vía Blanca hasta la línea del Ferrocarril Casablanca-Matanzas (línea Hershey), por la que continúa con rumbo este y por su borde sur hasta el río Cojímar (límite con municipio Habana del Este), continúa por la línea con el mismo rumbo y dirección hasta intersectar la Vía Monumental (límite con municipio Habana del Este), continúa por la línea del ferrocarril con rumbo este y por su borde sur, hasta el río Bacuranao (límite con municipio Habana del Este), el que continúa por su borde este y rumbo norte, hasta encontrar las lomas de Colina de Villarreal (límite con municipio Habana del Este), las cuales bordea por el sur con rumbo este, hasta encontrar el camino del Forraje (límite con municipio Habana del Este), el que continúa por su borde norte con rumbo este hasta encontrar las faldas de las lomas de Tarará (límite con municipio Habana del Este), bordeándolas por el sur con rumbo noroeste hasta la carretera Tarará-Barrera (límite con municipio Habana del Este), por la que continúa, con rumbo norte, por su borde este, hasta llegar a las faldas de las lomas de Santa María del Mar (límite con municipio Habana del Este), las cuales bordea por el sur con rumbo oeste, bordea con el mismo rumbo y dirección las lomas de Hoyo Colorado, hasta intersectar el río Boca Ciega (límite con municipio Habana del Este), continúa por el faldeo de las lomas antes mencionadas, hasta encontrar el tejero Jústiz, el que bordea por su lado sur, con rumbo oeste hasta la loma de Alturas de Marbella, las que bordea por su lado sur, con rumbo este, hasta la carretera de Guanabo-Minas (límite con municipio Habana del Este), por la que continúa, con rumbo sureste y borde noroeste hasta encontrar el reparto Agromar (municipio Habana del Este), el que bordea por su lado norte primero, con rumbo oeste, y por su lado oeste y rumbo sur después, hasta la carretera Minas-Boca Ciega (límite con municipio Habana del Este), la que toma con rumbo suroeste y por su borde noroeste, hasta la carretera Campo Florido, continúa por la carretera Minas-Boca Ciega, hasta encontrar la parte este del pueblo de Minas (límite con municipio Habana del Este), el que bordea por su parte este con rumbo sur hasta la línea del Ferrocarril Central (límite con municipio Habana del Este), por la que continúa por su borde sur y rumbo este, hasta llegar a interceptar el afluente del arroyo Bajurayabo, punto de partida.

1.2 Caracterización general del municipio

El municipio Guanabacoa está ubicado al este de la provincia La Habana, tiene sus límites por el norte con el municipio Habana del Este, al oeste con el municipio Regla, al este con el municipio Habana del Este y el municipio San José de las Lajas de la provincia Mayabeque, y al sur con los municipios San Miguel del Padrón y Cotorro.

Cuenta con un total de 34 053 viviendas y 117 906 habitantes, según datos de la Oficina Nacional de Estadísticas de julio del 2012. La superficie territorial es de 12918,45 ha y tiene una densidad poblacional de 8,8 habitantes/hectárea.

Se divide en 8 consejos populares:

CP01 Habana Nueva-Mañana

CP02 Villa I

CP03 Villa II

CP04 Roble-Chibás

CP05 D'Beche-Nalón

CP06 Hata-Naranjo

CP07 Peñalver-Bacuranao

CP08 Minas-Barreras

El territorio está atravesado por arterias viales importantes del país, como la Autopista Nacional, el Primer Anillo, Vía Blanca, Vía Monumental y otras carreteras secundarias; también por importantes vías férreas como el ferrocarril eléctrico Casablanca-Matanzas y el ferrocarril Central.

La tipología urbano-arquitectónica predominante en el municipio es de viviendas unifamiliares, paredes medianeras, puntales altos, fachadas que dan directamente a la acera y muros de mampuesto en el Centro Histórico Urbano. Bordean este centro repartos residenciales con predominio de viviendas unifamiliares y multifamiliares, muros de bloques con cubiertas de hormigón armado, jardines, portales, pasillos laterales y parterres en las vías. Cuenta también con pequeñas aglomeraciones de viviendas dispersas, en las que predominan las tipologías las unifamiliares de una y dos plantas.

En cuanto a la geología se observan unidades lito estratigráficas, cuyas edades oscilan entre el cretácico inferior hasta los depósitos aluviales recientes e incluyen

rocas ígneas pertenecientes a la asociación opio lítica de la corteza creativa mesozoica y el suco volcánico cretácico.

El relieve es ondulado, en el área urbana la altura máxima es de 75 m sobre el nivel del mar, localizada en la loma de la Cruz y en su área rural es de 138 m sobre el nivel del mar, ubicada en la cantera La Victoria. Las pequeñas elevaciones del municipio están comprendidas en las alturas Habana-Matanzas.

El sistema orográfico de mayor interés son las alturas de La Trampa y la loma La Coca, con cotas que no sobrepasan los 140 m. Salvo algunos salientes del relieve en las alturas mencionadas, el territorio está compuesto por colinas de cimas aplanadas que dan un perfil ondulado, cortado por arroyos de fuerte drenaje y escasas terrazas, con cauces estrechos y de taludes abruptos en las áreas de mayor altura, lo que denota el rápido levantamiento de la región.

La flora del municipio ha sido estudiada científicamente desde principios del siglo XIX y en su investigación han participado científicos tan ilustres como Alejandro de Humboldt, Natalie L. Britton y el Hermano León. La flora natural del territorio se caracteriza por ser rica y con un alto endemismo de nivel nacional.

Se observan los Cuabales de Minas, única existente en el municipio, área protegida, inventariada como sitio natural por la Comisión Nacional de Monumentos y que se incluye en la Categoría III-Reserva Florística Manejada con un área aproximada de 300 ha.

Las corrientes de agua que atraviesan el territorio son cortas y de poco caudal, siendo las de mayor importancia las del río Bacuranao. Se destacan varias presas y embalses como la presa Bacuranao, utilizada fundamentalmente en el abasto de agua de la zona este y las presas La Ceiba, La Palma y La Guayaba, que son utilizadas para el riego en la agricultura, constituyendo todo esto una superficie acuosa de 708,03 ha.

El clima es tropical marítimo con distribución estacional de la lluvia según clasificación de Koper. El análisis dinámico de Alisov sitúa al territorio dentro de la subregión Caribe Occidental con vientos y calmas e influencia continental invierno.

A un nivel de detalle mayor encontramos que el área de interés pertenece al subtipo 5 de tipo de clima de llanuras y alturas con humedecimiento estacional relativamente estable, alta evaporación y altas temperaturas.

Los suelos son pardos con carbonato típico; pardos con o sin carbonato, plastogénicos; fersialítico rojo-parduzco ferromagnesial; suelos aluviales, resinas rojas típicas y esqueléticas o pardos sin carbonato.

1.3 Descripción de las zonas de regulación

El municipio está compuesto por seis zonas de regulación.

Zona de Regulación de Intervención Urbana I (baja intensidad o máxima preservación). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de baja intensidad urbana. Para lograr la preservación de los mismos, sus componentes urbanos no tendrán recalificaciones ni variaciones fundamentales, atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existentes como a las previsiones de desarrollo. Conformada por el centro histórico urbano dividido en dos sectores.

I.1 Sector Monumental

I.2 Sector Ambiental

Zona de Regulación de Intervención Urbana II (media intensidad o intervenciones moderadas). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de media intensidad urbana. Para lograr la preservación de los mismos, algunos de sus componentes urbanos pueden presentar determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo al estado de conservación y descaracterización existentes y a las previsiones de desarrollo. Conformada por dos subzonas, Villa I-II y los repartos y poblados del municipio (a su vez conformada por 23 sectores).

II.1. Villa I y II

II.2. Repartos y poblados

II.2.1 Mañana

II.2.2 D'Beche-Nalón

II.2.3 Chibás

II.2.4 El Roble

II.2.5 Habana Nueva–Alturas de Vía Blanca

II.2.6 Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca

- II.2.7 Santa Fé
- II.2.8 Bacuranao
- II.2.9 La Gallega
- II.2.10 Barreras-Valle Alegre-La Pela
- II.2.11 Las Minas
- II.2.12 Aranguito
- II.2.13 Arango
- II.2.14 La Sepultura
- II.2.15 Peñalver
- II.2.16 El Repollo
- II.2.17 Los Mangos
- II.2.18 Comunidad Alecrín
- II.2.19 Comunidad DAP
- II.2.20 Azotea
- II. 2.21 Bellavista
- II. 2.22 Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal
- II.2.23 Roble Hata

Zona de Regulación de Intervención Urbana III (alta intensidad o intervenciones encaminadas al completamiento y desarrollo de la zona). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de alta intensidad urbana. Para lograr la preservación de éstos, la mayor parte de sus componentes presentarán determinadas recalificaciones o variaciones como resultante media, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existentes como a las previsiones de desarrollo. Cualquier plan de desarrollo futuro para esta zona, requerirá de la elaboración de un proyecto urbano específico. Conformada por la zona de desarrollo La Hata (III La Hata).

Zona de Regulación de Intervención Urbana IV (singular). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de singular intensidad urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su gran complejidad funcional. Para lograr la preservación de los mismos sus componentes urbanos resumirán sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con la respectiva

degradación que las caracteriza, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existente como a las previsiones de desarrollo. Conformada por cuatro subzonas (producción, cementerios, escuelas y espacios públicos y áreas verdes) que a su vez se dividen en varios sectores.

IV.1. Zonas de producción

IV.1.1 Albert Kunz-Vanguardia socialista-Hormigonera

IV.1.2 Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña

IV.1.3 Julio Antonio Mella

IV.1.4 Manantiales La Cotorra

IV.1.5 Zona industrial

IV.1.6 Planta de herrajes

IV.2. Zona de cementerios

IV.2.1 Viejo

IV.2.2 Nuevo

IV.2.3 Judío Macabeo

IV.2.4 Judío Sefardita

IV.2.5 Peñalver

IV.2.6 Barreras

IV.3. Zona de escuelas

IV.3.1. Escuela militar Camilo Cienfuegos

IV.4. Zona de espacios públicos y áreas verdes

IV.4.1. Gran parque de ciudad

Zona de Regulación de Intervención Urbana V (nuevo desarrollo). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos aún no han sido definidos, por ser previstas como zonas urbanizables para nuevo desarrollo y su morfología urbanística deberá ser definida por un estudio específico. Para lograr la preservación de las mismas sus componentes urbanos actuales solo admitirán variaciones medidas acorde con las perspectivas de su futuro desarrollo. Conformada por siete subzonas.

V.1 D'Beche-Cambute

V.2 Nalón-Naranjo

V.3 Los naturistas

V.4 Valero

V.5 Santa Fé-Bacuranao

V.6 Bacuranao-La Gallega

V.7 La Gallega-Minas

Zona de Regulación de Intervención Urbana VI (Grandes instalaciones).

Conformada por ocho subzonas (producción, canteras, unidades militares, vertederos, presas, villas, seminarios y áreas protegidas) a su vez divididas en varios sectores.

VI.1. Zona de producción

VI.1.1 Planta central del MICONS

VI.2. Canteras

VI.2.1 Antigua Cantera 36

VI.2.2 Cantera Las Victorias

VI.3. Unidades militares

VI.3.1 Unidad Militar 7022

VI.3.2 Combinado del Este

VI.3.3 Unidad Militar 2100 Tropas Especiales

VI.3.4 Polígono Militar

VI.3.5 Unidad Militar 4010

VI.3.6 Unidad Militar Reserva de sal

VI.4. Vertederos

VI.4.1. Vertedero del Este

VI.5. Presas VI.5.1

La Palma VI.5.2 La

Guayaba VI.5.3 La

Ceiba VI.5.4

Bacuranao VI.5.5

Villa Lago

VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio

VI.7 Áreas protegidas

VI.7.1. Cuabal de Minas

VI.8. Instalaciones agropecuarias

VI.8.1 Agricultura pequeña y temporal

VI.8.2 Agricultura con cría permanente de animales

VI.8.3 Ganadería y cría de animales

VI.8.4 Agricultura no alimentaria

Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones

2.1 Regulaciones urbanísticas

Las regulaciones urbanísticas constituyen la expresión técnica-jurídica-administrativa del ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano-territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio y el medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad.

Se establecen como disposiciones normativas de carácter obligatorio, que sistematizan, uniforman y reglamentan todo tipo de acción constructiva que se lleve a cabo en el territorio, con el propósito de preservar los valores existentes: urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y ambientales, para garantizar la coherencia formal y funcional del conjunto urbano, traducida en la imagen. Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

- a) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- b) Exigir, a través los diferentes momentos del proceso inversionista, mediante los certificados de microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia del cumplimiento de las restricciones, regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

d) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

e) Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales, estudios de detalle, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales y/o específicas.

f) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresen apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económico-constructivos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto en las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

A los fines del contenido, interpretación y aplicación de las presentes regulaciones urbanísticas, se estipulan a continuación los preceptos relativos al indicador ponderable establecido para determinar el correspondiente proceso regulador, definiéndose el mismo como Intervención Urbana, que es:

a) La integración coordinada de los elementos urbanos: ocupación, utilización, tipologías, uso, morfologías, densidades y alturas, a los efectos de mantener y/o lograr la preservación de los valores culturales y naturales, y la incorporación de otros nuevos, en un área determinada de la ciudad sujeta a regulación a partir del código urbano que establecen estas normativas. Su alcance y tipo definen el grado de aplicación según la imagen, vocación o tendencia de desarrollo y la clasificación que se determine, a partir de la calificación territorial asignada o adjudicable a los referidos elementos urbanos.

b) El grado de explotación del suelo urbano, como parte de una imagen sustentable dentro de una óptica generalmente de preservación, definiendo las zonas valiosas donde se llevará a cabo, asignando o reasignando calificaciones similares a los elementos urbanos existentes, y los códigos a respetar en zonas de nuevo desarrollo

o que admitan recalificaciones de los diferentes elementos urbanos a insertar. Cualquier plan de desarrollo urbano futuro, requerirá un proyecto específico.

2.2 Premisas conceptuales

Las premisas conceptuales a partir de las cuales se regula el territorio municipal se caracterizan por primar el principio de la preservación y transcriben las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano para el desarrollo de La Habana, constituyendo una guía de proyección perspectiva para el proceso de trabajo relativo a su contenido, alcance y aplicación práctica. Se resumen en:

- a) Preservar o restituir los valores histórico-culturales y el panorama visual urbanístico de la zona, por su importancia en la identidad cultural de la ciudad.
- b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
- c) Contener el crecimiento territorial de la ciudad, desarrollando una estructura compacta, utilizando los espacios vacíos dentro del tejido urbano que así lo permitan. La zona consolidada, con diferentes grados de compacidad, llegará hasta el primer anillo.
- d) En las edificaciones de nueva inserción garantizar que sean coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos de la zona, empleando las tecnologías y técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
- e) Delimitar los territorios en los que debe restringirse y controlar el crecimiento de la urbanización, por razones de preservar determinados recursos naturales u objetivos económicos como cuencas hidrográficas, reservas ecológicas, áreas agrícolas, áreas de restricción del aeropuerto, etc.
- f) Lograr una rehabilitación integral priorizada y de recualificación ambiental en las zonas centrales.
- g) Facilitar la desconcentración de la estructura urbana mediante la creación de corredores de desarrollo y entornos innovadores, la recuperación de los centros y subcentros de ciudad y de barrio, el fomento de nuevos centros de ciudad, así como el completamiento de las nuevas zonas de viviendas.
- h) Desarrollar una política prioritaria de preservación de la ciudad patrimonial, con reconocidos valores culturales, arquitectónicos, urbanísticos y ambientales.
- i) Aprovechamiento de los recursos disponibles sobre bases sustentables.

- j) Garantizar la sostenibilidad ambiental del desarrollo.
- k) Mantener la esencia de la forma de la ciudad actual, logrando una consecuente distribución territorial de las actividades urbanas que apoyan a la predominante función residencial.
- l) Contemplar la gestión de riesgo en todos los procesos.
- m) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos de la isla de calor y contrarrestar la contaminación atmosférica.
- n) Insertar los espacios de uso público de nivel de ciudad y de barrio en relación con las características específicas de cada zona.
- o) Realizar la rehabilitación urbano-arquitectónica asociando la construcción de nuevos edificios con la rehabilitación y la preservación de los existentes, utilizando como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción, la manzana.
- p) Incrementar el control urbano-territorial para mitigar y eliminar las indisciplinas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico, y que los mismos estén disponibles para lograrlo.

2.3 Regulaciones generales para todo el municipio

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para todas las zonas de intervención urbana definidas en el capítulo 3, en las que queda dividido el territorio para su regulación. Estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas de intervención urbana que se definen en el capítulo 4.

2.4 Regulaciones específicas por zonas de regulación

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para cada una de las zonas definidas en el capítulo 4. En la zonificación resultante del municipio, que aparece reflejada en el Plano Regulador de Intervención Urbana, se plantean seis zonas de regulación. En las primeras tres: alta, media y baja, prima el desarrollo de funciones residenciales, sociales, recreativas y turísticas, entre otras de carácter netamente público; en la cuarta zona de intervención, de carácter singular, se encuentran las grandes instalaciones caracterizadas por sus funciones específicas; la quinta zona de intervención es la de nuevo desarrollo en suelo edificable de urbanización progresiva y la sexta zona se identifica con el suelo no edificable.

2.5 Tablas y normas gráficas

Se tabulan y grafican en el capítulo 5 los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos 3 y 4, tablas y gráficos de apoyo en correspondencia con la información que es imprescindible para facilitar la interpretación y aplicación práctica de dichos componentes. Se incluyen ilustraciones para una mayor comprensión y dominio del documento.

2.6 Glosario de términos

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 6 sobre los principales términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o elaborados por la DPPF La Habana.

2.7 Anexos y bibliografía

Se anexan en el capítulo 7 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

Capítulo 3 Regulaciones generales para todo el municipio

3.1 Calidad del medio ambiente

3.1.1 Responsabilidad ambiental

Artículo 1: No se degrada ni impacta negativamente el medio ambiente natural, en el inevitable crecimiento de la ciudad se preserva su integridad para el mayor beneficio de la población.

3.1.2 Equidad social

Artículo 2: Se satisface a través del medio ambiente construido las necesidades básicas de la población y se refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado

Artículo 3: Se establecen las disposiciones relacionadas a continuación para el suelo urbanizado:

a) No se realizan operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

- b) No se utilizan en el desarrollo de la actividad productiva elementos químicos nocivos y la maquinaria instalada se dispone de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no cause molestias a terceros.
- c) Se cumplan las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las normativas sectoriales vigentes, así como las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

3.1.4 Paisaje urbano

Artículo 4: Se establece para el paisaje urbano:

- a) El uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento.
- b) El diseño adecuado del paisaje urbano y de los jardines frontales.

3.1.5 Infraestructura

Artículo 5: Se emplean tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales innovadoras y sustentables, para lo que se establece la recolección, almacenamiento y reutilización de las aguas grises y de lluvia en cada parcela.

Artículo 6: Se establece para las nuevas inversiones, desde la etapa de proyecto, el tratamiento de las aguas residuales y los desechos sólidos y su recuperación para otros usos.

3.1.6. Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 7: Para la construcción de las industrias y otras fuentes emisoras de contaminantes del aire, se establecen radios mínimos recomendables.

Artículo 8: Se adoptan medidas para la reducción de posibles afectaciones tecnológicas de las emisiones contaminantes.

3.1.7 Reciclaje

Artículo 9: Para las nuevas inversiones se establecen puntos de recepción selectiva de papel, vidrio, metal y plásticos.

3.1.8 Transporte

Artículo 10: El transporte público, de taxis y bicicletas se estructura a partir de la clasificación de las vías.

3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental

Artículo 11: Para las nuevas intervenciones se establece que:

- a) Se coloquen ventanas mirando hacia la calle u otros espacios públicos.
- b) Se incremente la transparencia hacia el espacio público desde el privado, a través de muros con verjas y setos vivos.
- c) Se coloque una adecuada iluminación.

3.1.10 Edificaciones sustentables

Artículo 12: Para el logro de edificaciones sustentables se establece el uso de:

- a) Elementos arquitectónicos como son voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros.
- b) Una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado en cada espacio habitable de una nueva edificación.

- c) Energías alternativas siempre que sea posible.
- d) Elementos naturales y arquitectónicos para el aprovechamiento de las brisas frescas, la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.
- e) Terrazas y azoteas jardín en las áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros.
- f) Huertos y agricultura urbana, restringido a una porción de terreno en su parte trasera para el cultivo a pequeña escala (horticultura y permacultura).

3.2 Protección y preservación patrimonial

3.2.1 Zonas de protección

Artículo 13: Se establece el cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Nacional de Monumentos en la Resolución No. 78 del 30 de enero de 1990 que declaró como Monumento Nacional el Centro Histórico Urbano de la Villa de la Asunción de Guanabacoa.

3.2.2 Clasificación de los grados de protección

Artículo 14: Los grados de protección a que están sujetos los correspondientes bienes patrimoniales se definen a partir de lo dispuesto en el Decreto no.55 del 29 de noviembre de 1979 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

3.2.3 Puntos focales del barrio, zonas y frentes de calle de alto valor

Artículo 15: Se protegen los edificios y sitios con un valor intrínseco, conjuntos urbanos que, con independencia de los valores individuales de sus elementos, presentan una coherencia de conjunto en las secuencias urbanas que representan.

Artículo 16: Se realzan los puntos focales de atracción pública del territorio cuya ubicación responde desde sus raíces históricas a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal.

Artículo 17: Se determina de manera equitativa la localización idónea para los equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios de la población que habita en el entorno, preferentemente hacia las esquinas de manzana.

3.2.4 Medidas de preservación

Artículo 18: Para la preservación de los inmuebles se establecen las siguientes disposiciones:

- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de la imagen urbana tradicional, respeta los valores esenciales que la caracterizan y elimina aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.
- b) Para las edificaciones con grados de protección se disponen los usos que no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos objeto de protección.
- c) Se conservan las edificaciones con grado de protección I, a través de intervenciones de mantenimiento, consolidación y restauración.
- d) En las edificaciones con grado de protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas que conserven sus valores de composición o volumetría, intervenciones de restauración de tipo parcial en las fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general.
- e) Las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grado de protección I permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- f) En edificios con grado de protección III se realizan acciones de transformación referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras según sea el caso.
- g) En los inmuebles protegidos no se realiza demolición parcial o total sin la declaración de ruina y autorización emitida por la entidad competente.
- h) En los edificios catalogados no se colocan anuncios, carteles, marquesinas o elementos superpuestos y otros, ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción.

Artículo 19: Para los frentes de calles de alto valor que constituyen conjuntos urbanos de interés se dispone lo siguiente:

- a) Las intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos ponen en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

b) Las intervenciones referidas en el inciso anterior se realizan con diseño, materiales, colores y texturas que no comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos y sin limitar el campo visual para contemplar los inmuebles y sitios protegidos.

Artículo 20: En las edificaciones con grado de protección I no se colocan cierres permanentes en galerías, terrazas, portales y balcones.

3.3 Riesgo y vulnerabilidad

3.3.1 Recursos naturales

Artículo 21: El proceso inversionista garantiza la protección de instalaciones y la defensa de las actividades económicas y sociales y del medio ambiente natural contra los efectos nocivos que éstas pudieran causar.

3.3.2 Desastres naturales

Artículo 22: Para las zonas susceptibles y de peligro a inundación por intensas lluvias se establece:

- a) El desarrollo o la ejecución de actividades o instalaciones que por su propia naturaleza vinculada a las presas, ríos y embalses no admiten otra ubicación, por lo que estas zonas permanecen preferentemente desocupadas.
- b) Se restringe el crecimiento habitacional no previsto, las ampliaciones de viviendas en plantas bajas, en los casos que proceda los materiales a utilizar son resistentes.
- c) La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos necesarios para el uso residencial, recreativo u otros se realiza con carácter excepcional, siempre que su estructura técnico-constructiva sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse y que sus elementos componentes sean fácilmente manipulables y transportables.
- d) El nivel de piso terminado de las plantas bajas de los edificios existentes y de nueva construcción, que se diseñen o se modifiquen, queda por encima del límite superior de inundación; cuando así no resulte factible se utiliza el espacio para parqueos de vehículos, vestíbulo de servicios y almacenes de materiales de fácil traslado.

e) Los semisótanos sobresalen superficialmente 1,20 m por encima de la rasante de la acera al frente, se emplean como obra protectora y nunca para uso residencial; no se permite la construcción de sótanos.

f) La estructura y muros para cerrar este tipo de edificación soporta cualquier fuerza hidrostática que actúe sobre sus paredes, permitiendo las corrientes de agua.

g) Se protegen las instalaciones y otras redes urbanas de servicios de manera que se evite su afectación o contaminación por inundaciones.

h) Toda intervención urbano-arquitectónica respeta el drenaje natural de la zona.

3.3.3 Riesgos tecnológicos

Artículo 23: Toda intervención urbanística garantiza el manejo de residuos sólidos y el eficiente funcionamiento de las redes de alcantarillado y drenaje pluvial.

Artículo 24: La función agropecuaria y productiva con carácter contaminante no se localiza dentro de la zona edificada del área residencial del municipio.

3.3.4 Estado técnico-constructivo

Artículo 25: En edificaciones en mal estado técnico constructivo no se construyen entresijos ni azoteas, ni realiza intervención alguna que sobrecargue su estructura.

Artículo 26: Todo edificio que posea en su altura más de 5 plantas cumple con las normas vigentes contra incendios.

3.4 Infraestructura técnica

Artículo 27: La solución de abasto de agua y saneamiento para las nuevas construcciones se establece preferentemente mediante la conexión a las redes de acueducto y alcantarillado existentes.

Artículo 28: La infraestructura técnica se construye antes que las edificaciones

Artículo 29: Las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes aéreas, a nivel o soterradas, se mantienen libres para ese uso, cumpliéndose las disposiciones establecidas por las entidades facultadas.

Artículo 30: Si durante la ejecución de obras que impliquen excavaciones se detectan hallazgos arqueológicos, se procede de inmediato a la paralización de la obra y a su comunicación al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador.

Artículo 31: Las redes técnicas se colocan en fachadas cuando no implican daño físico a la edificación ni afectan su imagen.

Artículo 32: Los tanques, cisternas, cámara de transformadores, equipos de climatización y otros, por nuevo servicio de infraestructura técnica o ampliación de la demanda se colocan dentro de la propia edificación y/o parcela, sin dañar la imagen urbana, ni provocar afectaciones a predios colindantes.

3.4.1 Red eléctrica

Artículo 33: El suministro de energía eléctrica a cualquier instalación se realiza mediante la acometida, soterrada, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente.

Artículo 34: Las acometidas aéreas se colocan acorde con la norma cubana vigente.

Artículo 35: Los locales que contienen cámaras de transformadores se integran al diseño de la edificación y las que se construyan en inmuebles ruinosos o solares yermos se ejecutan de forma tal que admitan enmascaramiento futuro ante rehabilitación o nueva construcción.

Artículo 36: Las baterías de metros contadores se ubican a la entrada del edificio, en espacios de fácil acceso.

Artículo 37: Se establecen franjas de protección en las líneas de transmisión, para 110 kv de 30 m y para 33 kv de 15 m.

Artículo 38: Las luminarias del sistema de alumbrado público se colocan en:

- a) Postes, siempre que no obstruyan la circulación peatonal y vehicular.
- b) Adosadas a la pared a mediación de cuadra, cuando no sobresalgan más de 0,60 m desde la línea de la fachada y a una altura mínima de 3 m.
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales a una altura mínima de 5 m.
- d) Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

3.4.2 Red de corrientes débiles

Artículo 39: Los gabinetes de telefonía se colocan sin interrumpir áreas de circulación, vanos o elementos decorativos, carpintería y herrería.

Artículo 40: Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio, e informática, son totalmente soterradas.

3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial

Artículo 41: Los residuales domésticos, comerciales, industriales u otros no se conectan a la red de drenaje pluvial, y su vertimiento superficial y disposición final se realiza previo tratamiento.

Artículo 42: La canalización de las aguas pluviales en los casos en que exista medianería o que por la altura de las edificaciones así se requiera, se realiza a través del predio que las genera y siempre por debajo del contén de la acera, a conectar con la red existente.

Artículo 43: En las nuevas intervenciones, desde la etapa de proyecto, se prevé el tratamiento de las aguas residuales y su recuperación para otros usos, de igual manera esto se aplica a los desechos sólidos.

Artículo 44: Si un conducto va a campo traviesa o fuera de un vial, requiere de una franja de protección de 5 m a ambos lados de su eje.

Artículo 45: El tanque de almacenamiento de la loma de La Cruz requiere un radio para su protección de 10 m a partir de las paredes del mismo.

Artículo 46: Las redes de alcantarillado al igual que las de acueducto se colocan por las franjas viales, sólo los emisarios, en pequeños tramos, atraviesan áreas no edificadas en un trazado hacia el órgano de tratamiento, que en caso de ser laguna requiere un franja de protección de 100-300 m y en el caso de tanques sépticos es de 50-100 m.

Artículo 47: La franja de protección en los ríos Cojímar, Bacuranao y Boca Ciega se establece de 35 m a partir de la ribera del río, la primera franja de 15 m sin arborizar y la que le sigue de 20 m arborizada.

Artículo 48: En el río Martín Pérez se preserva una franja de 40 m a ambos lados.

Artículo 49: Para los afluentes se establece:

- a) Cuando descarguen directamente hacia un río principal, una franja de protección de 25 m a ambos lados, 15 metros sin arborizar y 10 arborizados.
- b) Cuando descarguen a un afluente de primer orden, una franja de protección de 10 m a ambos lados, 5 m arborizados y 5 m sin arborizar.

3.4.4 Red de gas manufacturado

Artículo 50: Para la red de gas licuado se cumple rigurosamente las fajas de protección, las restricciones a las nuevas construcciones y a las existentes, y las medidas de protección para los alrededores de las instalaciones o puntos de servicio a la población, según lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 51: En los proyectos de obras de nueva construcción, ampliación, remodelación u otra acción constructiva de las instalaciones o puntos de servicio a la población, se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Instalación y mantenimiento de sistemas de ventilación general adecuada.
- b) Utilización de recintos parcialmente aislados.
- c) Mantenimiento de las distancias de seguridad establecidas en la microlocalización del emplazamiento.
- d) Ubicación de los huecos destinados para la ventilación en las áreas de almacenamiento a partir de la altura útil del almacén.

Artículo 52: Los almacenes de botellas llenas poseen como máximo 2 pisos, cubiertas ligeras, paredes, tabiques separadores, ventanas y puertas de materiales incombustibles, así como ventanas y puertas que abren hacia afuera con los cristales nevados, según NC 96-05:80.

Artículo 53: Los puntales de los almacenes tienen una altura mínima de 3,25 m, según NC 96-05:80.

3.4.5 Redes especiales

Artículo 54: Para el turboducto refinería-aeropuerto se establecen normas de distanciamiento, protección y revestimiento de tuberías, así como:

- a) Dimensiones para el corredor en zona no edificable de 20 m y en edificable de 8 m.
- b) La agricultura como uso temporal del suelo cuando sus condiciones así lo permiten.
- c) Los requerimientos vigentes en el manual de ductos de CUPET.
- d) No se localizan instalaciones ajenas a la actividad.

Artículo 55: Para el gasoducto de La Habana se establecen normas de distanciamiento, protección y revestimiento de tuberías:

- a) Una faja de protección permanente de 200 m, en la que no se localizan instalaciones incompatibles con dicha actividad.

b) Los requerimientos vigentes en el manual de ductos de CUPET.

Artículo 56: Para el oleoducto Boca de Jaruco-refinería Níco López se establecen las normas de distanciamiento, protección y revestimiento de tuberías siguientes:

a) Dimensiones del corredor en zona rural 20 m y en zona urbanizada 8 m, no se permite la existencia y construcción de instalaciones incompatibles a la actividad.

b) El trazado de este conducto cae dentro de la faja de protección del gasoducto y va paralelo al mismo a una distancia de 1,80 m.

c) El trazado de este conducto se señala por Geocuba con chapilla y monumentación geodésica.

Artículo 57: En este tipo de redes se cumple rigurosamente las fajas y distancias de protección, las restricciones a las nuevas construcciones y a las existentes, y las medidas de protección en los alrededores de las instalaciones.

Artículo 58: No se construyen nuevas viviendas ni otras instalaciones en las áreas donde se ubican estas redes.

Artículo 59: Las acciones constructivas a realizar en las instalaciones existentes en las zonas donde se ubican estas redes tienen carácter excepcional.

Artículo 60: Se preservan las áreas forestales y el arbolado y está restringida la tala.

Artículo 61: La traza de las redes especiales va señalizada.

3.5 Vías públicas

Artículo 62: El carácter público de las vías se mantiene independientemente de las acciones constructivas que se ejecuten.

Artículo 63: Para las intervenciones en aceras y contenes se establece:

a) Elaboración de proyectos detallados de accesibilidad donde se respeten los accesos vehiculares existentes y la franja de libre circulación peatonal.

b) Aplicación de las normas referentes a la eliminación de barreras arquitectónicas.

c) Se realicen las consultan pertinentes con las autoridades competentes para estos casos.

Artículo 64: La construcción de acera al frente o frentes de un inmueble o solar yermo en el caso que fuera necesario la realiza el propio propietario a su costo, previa autorización de la entidad competente, con el ancho de acuerdo con el que tenga la

calle o calles a las que hace frente y construida de piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón.

Artículo 65: El cierre definitivo de las calles tiene carácter excepcional, para aquellas que se decida pasen a ser de uso exclusivamente peatonal y público, previa consulta y aprobación de las entidades facultadas.

Artículo 66: El cierre temporal de las calles se realiza con carácter excepcional, para facilitar eventos transitorios y la ejecución de obras de reparación o construcción, tanto a las redes técnicas como a los edificios, por seis meses como máximo, salvo renovación fundamentada.

Artículo 67: En las aceras no se coloca mobiliario urbano ni construcciones temporales o permanentes que obstaculicen el libre paso.

Artículo 68: Para las aceras y portales se mantienen los niveles determinados por proyecto y se establece lo siguiente:

- a) Para salvar diferencias de niveles mediante rampas, pasos o gradas, estos se realizan sobre la parcela o edificación para obtener la altura o descanso correspondiente, y construir la rampa o peldaños necesarios.
- b) La construcción de salientes y cambios de nivel no se realiza sobre la vía pública.

Artículo 69: Se establece para acciones de conservación y rehabilitación de la red vial el respeto a su estructura morfológica y perfiles característicos.

Artículo 70: Para la red vial se establece lo siguiente:

- a) Se transforman en vías peatonales solo los tramos de intenso tráfico de peatones, generado por la existencia de servicios a la población u otros, como parte de proyectos urbanísticos aprobados.
- b) Se establecen pasos peatonales soterrados o a nivel, según se requiera y sea factible para solucionar las intersecciones más conflictivas de la vialidad principal.
- c) Se regula el tránsito de transporte pesado y de carga por la red vial, según lo establecido en las normativas para las circulaciones viales por la ciudad.

Artículo 71: El acopio de materiales en la vía pública se realiza durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada debe ser continuada hasta su terminación.

Artículo 72: Se habilita de manera obligatoria una valla protectora del tránsito público de peatones a todo lo largo de la fachada y hasta la altura del primer piso durante el transcurso de una obra constructiva, en aquellos casos en que la obra a realizar comprenda la fachada de un edificio, interesando por tanto la línea de propiedad al frente junto a la acera.

Artículo 73: La construcción de rampas para vehículos de motor se realiza previa autorización de las entidades facultadas, para las mismas se establece que:

- a) No se eleva el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alto que el de la calle.
- b) No se rebaja el piso de la calle para proporcionar cómoda entrada a la edificación.
- c) Se solucionan los dos casos anteriores sobre el terreno privado para obtener la altura o descanso necesario.

Artículo 74: Los comercios, exposiciones y otras actividades similares, no ocupan espacios correspondientes a la vía pública o portales de tránsito público, de manera permanente; solo de forma provisional, en áreas y días determinados, mediante autorización de las entidades competentes para cada caso.

Artículo 75: Para las secciones viales se conservan las características presentes en cuanto a dimensiones de franja de rodamiento, aceras y parterres centrales o laterales.

Artículo 76: La vegetación a sembrar en los parterres es la adecuada y establecida de acuerdo a las normas vigentes.

Artículo 77: Para las aceras donde no existan parterres y su ancho lo permita se utilizan los ponches de la misma para la siembra de vegetación.

Artículo 78: Para el diseño de la circulación peatonal se tienen en cuenta los siguientes elementos:

- a) Sendas accesibles que garanticen el desplazamiento continuo sin barreras para la movilización horizontal o vertical.
- b) En el caso de que existan construcciones o entornos urbanos con una sola ruta o senda, ésta es la accesible.
- c) Las sendas pueden ser cubiertas o no.

- d) Una senda accesible puede ser un corredor, pasillo, puertas y vanos; o bien una serie interconectada de los mismos y contar con rampas o dispositivos mecánicos accesibles para salvar las diferencias de cota vertical.
- e) La pendiente máxima para la circulación horizontal es de 4 % y un ancho mínimo de 1,20 m, libre de cualquier obstáculo hasta una altura mínima de 2,20 m.
- f) La superficie del piso es firme, de materiales lisos y anti resbalantes.
- g) Los desniveles menores a 0,02 m se salvan con un chaflán.
- h) Los desniveles hasta 0,30 m y pendiente menor o igual al 4 % se salvan con rampas sin pasamanos; el resto se consideran rampas.
- i) La incorporación de pavimentos táctiles.

3.5.1 Vías expresas

Artículo 79: Se preservan libres de construcciones y usos incompatibles a su función las fajas de propiedad vial siguientes:

- a) Primer Anillo y Autopista Nacional: 40 m a cada lado, medidos a partir de su eje.
- b) Vía Monumental: 30 m a cada lado, medidos a partir de su eje.
- c) Entre la línea FFCC Hershey y la Monumental: 35 m a cada lado, prevista ampliación a 6 carriles, medidos a partir de su eje.
- d) Autopista Este-Oeste, según completamiento previsto: 60 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

3.5.2 Arterias principales

Artículo 80: Para la Vía Blanca se establece:

- a) Fajas de 15 m a cada lado, desde el puente del río Martín Pérez hasta la Ave. Rotaria y de 20 m desde esta hasta el puente sobre el FFCC de la línea Hershey.
- b) La conservación de las áreas e isletas pertenecientes a los cruces con las intersecciones con Calzada de Guanabacoa, Calzada Vieja de Regla, Ave. Rotaria y acceso a la Refinería “Nico López”.

Artículo 81: Se preserva la ciclo vía actual, paralela a la Vía Blanca, y su faja de protección.

3.5.3 Arterias secundarias

Artículo 82: Para las vías Corrafalso, carretera Santa María, Calzada Vieja de Guanabacoa y carretera de Cojímar se mantienen sus secciones viales actuales.

3.5.4 Vías colectoras

Artículo 83: Para las vías Ave. de Guanabacoa, Aranguren, Martí, Pepe Antonio, Máximo Gómez, Maceo, Estrada Palma, se conservan las secciones viales actuales.

3.5.5 Vías locales

Artículo 84: Para las vías locales del territorio se mantienen las secciones viales actuales y se establecen las siguientes disposiciones:

a) Conservación y rehabilitación del sistema de transporte y red vial, respetando la estructura morfológica y dimensiones existentes en cuanto a la disposición de:

- Fachada-acera-calle-acera-fachada (sección más común).
- Fachada-portal-acera-calle-acera-portal-fachada (en vías principales).
- Fachada-portal-acera-calle-acera-fachada (en vías principales).

3.5.6 Vías férreas

Artículo 85: Se conservan las secciones férreas Casablanca-Matanzas, Central y de enlace Central-Hershey y preservan los espacios para su extensión, siempre que estén justificados desde el punto de vista urbanístico y vial.

Artículo 86: En las zonas de cruces con vías públicas se colocan cercas en la faja de la carretera y del ferrocarril, siempre que no sean setos vivos, de acuerdo con los requerimientos para cada tipo de vía.

Artículo 87: Entre la faja de la vía y la línea de postes guía no se realizan construcciones ni colocan objetos permanentes o temporales que entorpezcan la visibilidad de los vehículos o transeúntes.

Artículo 88: Se mantiene una faja mínima de 20 m a ambos lados de la vía, medidos a partir de su eje.

Artículo 89: Se preserva ante el proceso inversionista el recorrido propuesto para el Ramal Cuadra, con una faja de protección de 15 metros a partir de cada eje, manteniendo entre ejes una distancia de 4,10-5 m; en los puntos donde se realizan cruces a desnivel la faja aumenta entre 40-50 m.

3.6 Espacios públicos y áreas verdes

Artículo 90: Para los proyectos, licencias y autorizaciones de obras que se realicen sobre la vía pública, espacios abiertos, áreas verdes, parques y jardines,

exteriores de conjuntos habitacionales, entre otros espacios públicos, se cumple lo siguiente:

- a) No se obstaculiza la libre circulación de las personas en condiciones de seguridad.
- b) Se respetan las normas referidas a rampas y eliminación de barreras arquitectónicas.
- c) Se ubica el mobiliario urbano adecuado.

3.6.1 Clasificación del espacio público

Artículo 91: Los espacios públicos se clasifican en:

- a) Plazas
- b) Plazuelas
- c) Paseos arbolados
- d) Parques urbanos
- e) Microparques
- f) Parques infantiles

3.6.2 Ocupación del espacio público

Artículo 92: No se realizan cambios de uso ni modifican o alteran las funciones públicas representativas excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

Artículo 93: No se ubican, de manera aislada ni concentrada, trabajadores por cuenta propia en estos espacios, de manera permanente.

Artículo 94: La ocupación del espacio público (plazas, plazuelas, parques o vías) con ferias que comercialicen productos culturales y alimentos ligeros es ocasional y previa autorización de la entidad competente.

Artículo 95: No se privatizan los espacios públicos.

3.6.3 Acciones sobre el espacio público

Artículo 96: Se diseñan las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, con fácil accesibilidad para las personas con limitaciones físicas, ya sean temporales o permanentes.

Artículo 97: Se restringen las construcciones en espacios públicos; autorizándose solamente las que complementan estos y son necesarias para dar servicio a los mismos, como son: fuentes, espejos de agua, jardineras, glorietas, pérgolas, bancos,

etc. y para la satisfacción de los servicios inherentes a los parques de ciudad, jardines botánicos, zoológicos, etc.

Artículo 98: Se establece el uso del arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones: purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética.

Artículo 99: Toda intervención en espacios públicos históricos es de restauración, y tiene en cuenta lo siguiente:

a) Se conserva la morfología, diseño y materiales tradicionales, las áreas verdes, los elementos conmemorativos, ornamentales y de mobiliario urbano originales, así como el carácter peatonal, atendiendo a criterios de accesibilidad universal.

b) La introducción de cualquier elemento de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo, conlleva un estudio general que garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de estos espacios públicos en relación con la imagen urbana.

Artículo 100: En espacios públicos y jardines de edificaciones con grado de protección I y II se realizan acciones de conservación.

Artículo 101: La incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos se realiza siempre que contribuyan al mejoramiento estético y ambiental del entorno.

Artículo 102: La siembra de vegetación se realiza con especies que reduzcan la contaminación por gases, polvo y ruido, de acuerdo a las condiciones climáticas y los altos niveles de salinidad.

Artículo 103: En edificios con frente a espacios públicos las obras nuevas proporcionan mayor realce y jerarquía al edificio en su expresión arquitectónica e imagen urbanística, a lo que contribuyen la volumetría, los materiales, el diseño, la utilización de mobiliario urbano y el uso de la iluminación artística u ornamental.

3.7 Morfología urbana

3.7.1 Estructura de la manzana

3.7.1.1 Dimensión y forma de la manzana

Artículo 104: Se respeta la estructura urbana tradicional en cada zona o sector, determinada previamente en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 105: Para las nuevas urbanizaciones se define la tipología de manzanas en dependencia de lo establecido por los instrumentos de planeamiento y el proyecto urbano.

Artículo 106: Se respeta el régimen de parcelación predominante y se consideran los espacios yermos existentes entre las edificaciones multifamiliares tipo bloque como públicos, no se privatizan, para los que se establecen las funciones definidas en el plan de ordenamiento urbanístico.

Artículo 107: Las tipologías y dimensiones de las manzanas es variable, en dependencia del proyecto urbano aprobado a partir de lo establecido por el instrumento de planeamiento superior; se utilizan proporciones que respondan mejor a los intereses del proyecto, resulten más económicas y aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones naturales existentes.

3.7.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana (compacta, semicompacta, abierta y de poblado)

Artículo 108: Para las nuevas urbanizaciones la tipología de manzanas está en dependencia del proyecto urbanístico aprobado a partir de lo establecido por los instrumentos de planeamiento.

3.7.2 Disposición de la edificación en la parcela

3.7.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización

Artículo 109: La ocupación máxima de la parcela está en dependencia de la tipología urbanística predominante en la zona, para nuevas urbanizaciones la ocupación máxima es de un 40-50 % de la superficie total.

3.7.2.2 Tamaños máximos y mínimos de parcela

Artículo 110: En las zonas de nuevo desarrollo o completamiento de la urbanización, la forma y proporciones de las parcelas se ajustan a la tipología urbanística, la topografía del terreno y otras condiciones naturales o antrópicas que se definan.

Artículo 111: Las parcelas se unen o combinan si fuera necesario, en dependencia de los intereses inversionistas y si el proyecto urbanístico así lo establece.

Artículo 112: Se reservan las parcelas de esquina fundamentalmente para servicios, las que pueden combinarse con el uso residencial en niveles superiores.

Artículo 113: En manzanas o partes de manzana en que existan vacíos por existencia de solares yermos o derrumbes, la parcelación que resuelve la ordenación se realiza a partir de la media original.

3.7.2.3 Vistas y luces

Artículo 114: No se abre ventana, ni ejecuta rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua; este se hace por escrito, de lo contrario, no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 115: Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírselo el propietario del predio dominante.

Artículo 116: Por convenio mutuo de los propietarios y conservando su posición, se abren ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

Artículo 117: Se abren ventanas de simple vista a una distancia menor de 2 m, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 118: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales se ejerce en contorno vista recta, se halla a una distancia legal de 2 m con respecto a las propiedades vecinas.

Artículo 119: Todo propietario puede abrir vistas oblicuas a menos distancia que la establecida, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 120: En una pared medianera los rompimientos para luces se realizan con el consentimiento del propietario vecino, a no ser que haya adquirido esta facultad con título; se exceptúan las luces que se toleran por costumbre admitida, dos de 0,30 x 0,30 m en cada habitación a la altura de las vigas horizontales.

Artículo 121: El propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 122: Para la apertura de luces en los casos permitidos se establecen las siguientes condiciones:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina ni dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- b) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1,80 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos, de manera tal que estando una persona de pie no tenga vistas directas hacia el predio vecino.
- c) Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m) como mínimo, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

3.7.2.4 Medianerías

Artículo 123: El régimen de medianería: paredes comunes y contiguas entre sí se aplica para la tipología urbanística que así lo determina, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales.

Artículo 124: Se establece para el régimen de medianería que:

- a) Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho común, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma; la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y arquiteabes de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

- c) Los propietarios de una pared medianera no rozan su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) En las paredes medianeras no se realizan molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocan canales o tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que le pertenezcan, aunque en su final se conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.
- e) A una pared medianera no se arrima cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como madera, agua, acopios de tierra y materiales de construcción.
- f) Todo asunto relativo a supuestos derechos y aspectos técnico-constructivos, se dirimen a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según se dictamine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas, funciones y atribuciones pertinentes.

3.7.2.5 Pasajes

Artículo 125: Para los pasajes se dispone que:

- a) Son públicos, peatonales, de sección recta y comunican y dan acceso a locales comerciales en planta baja y a los patios interiores de la edificación.
- b) Su altura libre es como mínimo de 5 m o la altura correspondiente a la planta baja.
- c) Su ancho mínimo medido entre paramentos opuestos es de 3 m.

3.7.3 Alineación de las edificaciones

3.7.3.1 Alineación característica (jardín y portal)

Artículo 126: Se establece la condicional de una franja de jardín frontal en las zonas de regulación donde éste predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo; para las parcelas de esquina que poseen esta condicional se define además jardín lateral hacia la calle que da frente.

Artículo 127: Se establece la condicional de una franja de portal en las zonas de regulación donde éste predomine adecuándose en cada caso a las condicionales específicas y cubriendo como mínimo 2/3 de la fachada principal.

Artículo 128: Para los portales se establece:

- a) El retranqueo desde la alineación exterior está en dependencia de las características urbanísticas y arquitectónicas de cada zona de regulación, correspondiente en todo caso con la planta baja de la edificación.
- b) Las líneas de construcción anterior y posterior del portal constituyen la primera y segunda línea de fachada de la edificación, respectivamente, con independencia del retranqueo que se produzca en dicha franja de portal según se regule.
- c) Los portales libres de uso público no se cierran total ni parcialmente, tampoco en ellos se colocan macetas, muretes o barandas frontales o transversales.
- d) No se construyen entresuelos.
- e) Para las nuevas construcciones se establece la construcción de portal, público o privado, según el uso del inmueble y las características de la zona.

3.7.3.2 Pasillos laterales y de fondo

Artículo 129: Los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres, se miden desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el eje de dicho muro.

Artículo 130: Se dispone para los pasillos lo siguiente:

- a) Para las edificaciones de hasta 15 m de altura, equivalente a cinco plantas, los pasillos laterales y de fondo poseen un ancho mínimo de 1 m.
- b) En los casos de nuevas construcciones o ampliaciones que se requiere el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, se realiza conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- c) Los pasillos laterales y de fondo no se techan parcial ni totalmente y la colocación en ellos de elementos tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clósets, otras construcciones, materiales, equipos u objetos está condicionada a que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas, no impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

d) En los pasillos laterales y de fondo que posean las dimensiones mínimas establecidas, cuando sean de tierra, solo se siembra césped; en los patios y el resto de los pasillos se pueden establecer huertos, arbustivas y árboles.

e) Los pasillos y patios se pavimentan con superficie no resbaladiza.

f) El agua pluvial que corre libremente desde cualquier tipo de cubierta no produce afectación a colindantes, pues cae dentro del predio que las provoca; de lo contrario, se canalizan soterradamente y mediante bajantes, debiendo descargar éstos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

g) Las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación se ubican soterradamente en pasillos y patios desde la acometida y hasta la disposición final.

Artículo 131: En las zonas de medianería, en casos excepcionales, aparecen pasillos laterales siempre que no se expresen al exterior y el diseño de la fachada mantenga su continuidad, por lo general a partir de la segunda o tercera crujía según sea el caso:

a) En áreas de condicional de portal de uso público, el pasillo lateral se establece a partir de la tercera crujía.

b) En áreas de alineación de primera línea de fachada a borde interior de la acera, el pasillo lateral se establece a partir de la segunda crujía.

3.7.3.3 Retranqueos (chaflanes y esquinas)

Artículo 132: El retiro de la línea de fachada o construcción sobre la alineación oficial establecida se realiza a partir de la segunda crujía en niveles superiores, en dependencia de la zona de regulación en que se encuentre.

Artículo 133: El ángulo de las fachadas que forman la esquina es sustituido por un chaflán de 3 m o por un arco de círculo tangente al mismo, en toda la altura de la planta baja; de requerir un chaflán mayor y proceder es necesaria la adaptación de la acera a la alineación de la nueva construcción.

Artículo 134: El uso de chaflán es una condicional para los edificios de nueva construcción insertados en zona donde este predomina, permitiéndose con carácter excepcional, la consolidación de los edificios existentes que no la presenten, siempre que no produzcan dificultades para el tráfico.

3.7.4 Tipos y elementos de fachada

3.7.4.1 Cercados

Artículo 135: La utilización de los cercados se ajusta y regula según las condicionales particulares de cada zona de regulación, para los que se establece lo siguiente:

- a) Por el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, en edificaciones de esquina por ambas calles, tiene una altura máxima de 1,80 m.
- b) Por el lateral a partir de la segunda línea de fachada y el fondo alcanza hasta 2,40 m como máximo, 2,10 m de muros ciegos y 0,30 m con transparencia si el pasillo posee las dimensiones mínimas establecidas, de lo contrario la transparencia se aplica al 60 % de su superficie mismo.
- c) Se utilizan materiales como verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que pueden tener hasta 0,90 m de altura máxima.
- d) Los cercados frontales dejan transparente como mínimo dos tercios de su superficie longitudinal.
- e) Los elementos para cercar jardines, pasillos y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deben tener igual solución de diseño.
- f) Los accesos a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios y entre éstos no pueden ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto; el resto de los elementos comunes se pueden cercar sin privatizar los espacios.
- g) Los cercados sobrepasan las alturas señaladas anteriormente con carácter excepcional, con el uso de verjas corridas metálicas, en dependencia de la zona y las funciones de que se trate en cada caso.
- h) Los cercados indicados en los incisos anteriores cuando existan desniveles en el trazado de las calles son de forma escalonada o no; se mantiene invariable la dimensión del paño superior de éstos, ya fuere de balaustrada o de verja metálica, mientras que el basamento asume en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

- i) La construcción de muros de contención en el límite de propiedad se realiza cuando éstos sean imprescindibles para salvar desniveles topográficos y no se cuentan en las alturas estipuladas anteriormente.
- j) Contiguo al cercado de frente en la franja de jardín, para aquellos usos que así lo requieren, se coloca una casilla para portero, siempre que la misma no ocupe el área correspondiente al ancho del pasillo lateral, se utilicen materiales ligeros y diseño adecuado.
- k) En edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público, según lo dispuesto en los acápites referidos a portales, no se realizan cercados frontales ni laterales hasta la segunda línea de fachada.
- l) Los cercados o muros delimitadores de la parcela se realizan con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos; garantizando un drenaje rápido, integrado al estudio y solución general de la evacuación de las aguas de la zona.

Artículo 136: Se utilizan setos vivos a manera de enmascaramiento o como el propio elemento de delimitación de la propiedad, siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan, ajustándose a:

- a) Su ancho sea hasta 0,80 m, medidos desde el borde exterior del límite de propiedad.
- b) La altura máxima responde a las alturas permitidas para cercados en artículos anteriores.

3.7.4.2 Jardines

Artículo 137: La franja libre de jardín, donde este sea condicional, se atiene a las siguientes determinaciones:

- a) En los jardines frontales se colocan cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 m.
- b) La pavimentación puede alcanzar hasta un máximo del 40 % de su superficie, hasta un 100 % es con carácter excepcional en dependencia de la zona y la función pública que albergue la edificación a la que sirva.

c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzan como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el que debe tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

d) No se colocan construcciones permanentes o de carácter temporal, solo aquellas que son propias y compatibles con su función.

Artículo 138: En el área de jardín se construyen sótanos, los que abarcan hasta la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera; si es basamento no es permitido.

Artículo 139: El techo de los sótanos referidos en el artículo anterior es piso de jardín, por lo que es habilitado a este fin, de acuerdo con lo regulado.

Artículo 140: Se autoriza en las áreas de jardín solo aquellos elementos de carácter ornamental y que complementan la actividad que allí se realiza: jardineras, bancos, luminarias, fuentes, espejos de agua, pérgolas, entre otros afines a la función.

3.7.4.3 Portales

Artículo 141: La franja de portal se atiene a las siguientes disposiciones:

- a) El cierre de portales se realiza siempre que exista jardín frontal.
- b) El cierre de portales existentes y de nueva planta para funciones afines a la de estar está condicionada a que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- c) Los cierres de los vanos de portal se hacen de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos muros con materiales transparentes sobre bastidores preferiblemente metálicos o plásticos con derrame exterior, sobre murete ciego de hasta 0,90 m de altura máxima; en el caso de que esta baranda ciega, murete o antepecho ya exista, se mantiene, siempre que cumpla lo anterior.
- d) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.
- e) Se realizan cierres con rejas, siempre que cumplan lo aquí dispuesto.

- f) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se cierran estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por un estudio técnico.
- g) Para las instalaciones o edificaciones que por su función así lo requieran se dispone el portal abierto de uso, tránsito o paso público.
- h) No se permite la construcción de entresuelos en portales.
- i) Los portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4 m no se cierran de manera parcial ni total.
- j) El cierre de portales en edificaciones gemelas se realiza siempre que se produzca en ambas edificaciones simultáneamente, según el término que se fije y cumpla con lo establecido anteriormente.
- k) El cierre de portales en edificios típicos o repetitivos se realiza siempre que éstos correspondan física y funcionalmente con uno o más apartamentos específicos y posean igual diseño.

Artículo 142: Para los edificios o viviendas individuales de nueva construcción que den frente a plazas, parques, avenidas y arterias principales y secundarias en el centro histórico y de servicios, se establecen portales abiertos al tránsito público los que se habilitan a expensas de sus propios terrenos.

3.7.4.4 Alturas

Artículo 143: Para las alturas se dispone que:

- a) Se mide por la mayor distancia vertical de la fachada, en caso de existir más de una fachada se toma la altura en cada una de ellas.
- b) La altura media de la edificación se adopta por las tres plantas, entre 12-16 m.
- c) Las alturas a alcanzar para las nuevas edificaciones se establecen en las regulaciones específicas de intervención urbana para cada zona.
- d) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, se protegen con antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1 m de altura mínima; de igual manera y bajo las mismas condiciones se protegen las terrazas accesibles a personas.
- e) La altura de las barandillas de las escaleras es como mínimo de 0,95 m.
- f) En las alturas de las edificaciones no se incluyen los motivos ornamentales no habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y

cajas de ascensores; tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.

g) En las calles en declive la altura del edificio se mide desde el punto medio de su fachada; en edificios con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducen combinando las reglas anteriores según el caso.

h) La nueva edificación que colinde con un inmueble de grado de protección I no excede la altura de éste.

i) En caso de inserción de una nueva edificación que colinde con inmuebles de grado de protección II, o que en el contexto inmediato (inmueble enfrentado o en diagonal) se encuentren inmuebles con grados de protección I o II, la altura máxima de dicha edificación se analiza y decide según estudio volumétrico del contexto.

j) Alturas mayores que las dispuestas se analizan casuísticamente de acuerdo al sitio y al entorno.

Artículo 144: El número de pisos máximo se considera entre 4 y 5 plantas y el mínimo entre 1 y 2 plantas, en dependencia de las características de la zona de regulación.

Artículo 145: Para las parcelas vacías que posean un carácter singular como punto focal de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos, etc. se establecen alturas mayores en metros y número de plantas siempre y cuando se realice un estudio de impacto de la parcela y la edificación sobre el espacio urbano en que se emplaza.

3.7.4.5 Puntales y entrepisos

Artículo 146: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio se ajustan a las siguientes dimensiones mínimas, se descuentan entre 0,20 y 0,30 m de placa o losa y soladura:

a) Planta baja: Puntal doble de 4,50 a 6 m, tomando como referencia a la edificación colindante.

b) En los sótanos y semisótanos, mezzanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal mínimo libre es de 2,40 m.

c) Para el primer nivel, en primera y segunda crujía, el puntal se ajusta a una altura un 10 % menor que el puntal de la planta baja; los niveles siguientes, también en primera

crujía, ajustan su altura a un 15 % menor que el nivel que le antecede en forma sucesiva hasta llegar progresivamente a puntales de 3 m los que se mantienen.

d) En parcelas de esquina lo dispuesto en el inciso anterior se cumple por ambos frentes.

e) Para los edificios alineados a borde interior de la acera, sin portal de uso público, lo expresado en el inciso c se aplica hasta la segunda crujía.

f) Donde se requiera la construcción de portal público, el puntal mínimo en la planta baja es de 5 m.

g) En edificios de viviendas se ejecutan entresijos, en planta baja a partir de la segunda o tercera crujía en dependencia de la existencia o no de portal; a partir del primer nivel, se construyen desde la primera línea de fachada, siempre y cuando no afecte expresión del conjunto en edificaciones de hasta 3 plantas, teniendo en cuenta la altura de la colindancia, la proporción de los vanos, líneas de cornisas y puntales, según diseño.

h) En aquellas edificaciones en que en la planta baja se propongan servicios o cualquier otra función no residencial, si se requiere un nivel de piso intermedio para aprovechar o asimilar el puntal existente no se construyen entresijos sino mezzanines.

3.7.4.6 Sótanos y semisótanos

Artículo 147: La construcción de sótanos y semisótanos es obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa, para lo que se prescribe lo siguiente:

a) No se destinan para uso residencial, exclusivamente a garaje o parqueo de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones).

b) El sótano aprovecha el área total de la parcela, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, sin sobrepasar la altura de la rasante de la acera.

c) Los sótanos localizados debajo de portal de tránsito público son cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que por el mismo tiene que verificarse.

- d) El que construya sótano inmediato a una pared medianera es responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.
- e) Los semisótanos tienen como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, de sobrepasar esta dimensión se considera como una planta más.

3.7.4.7 Salientes

Artículo 148: Los salientes mantienen las alineaciones de fachada predominantes en cada calle y se atienen a las siguientes reglas:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocupa en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.
- b) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios son medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.
- c) Se utilizan como salientes pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.
- d) Según el orden o categoría de las calles a la cual se enfrente el edificio de que se trate, sus medidas son las siguientes:
- Vía o arteria principal (primer orden) = 0,10 m
 - Vía o arteria menor (primer orden) = 0,07 m
 - Calle colectora (segundo orden) = 0,05 m
 - Vía local (tercer orden) = 0,04 m
- e) Si esos elementos decorativos tienen un espesor mayor, el exceso sobre las medidas fijadas es ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada o retalle en el paramento del muro de fachada.
- f) El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasa el correspondiente a los balcones en concordancia de éste con el orden de la calle a que de frente:
- Vía o arteria principal (primer orden) = 1,50 m
 - Vía o arteria menor (primer orden) = 1,20 m
 - Vía colectora (segundo orden) = 1 m
 - Vía local (tercer orden) = 0,60 - 0,80 m

Artículo 149: Se considera la cornisa como el elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, en ningún caso sobrepasa el correspondiente a

los balcones, anteriormente fijado, en concordancia con el orden de la calle a que de frente.

Artículo 150: Los aleros en las fachadas a la altura de los niveles de piso no exceden de 0,70 m para que se consideren como tal, su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

3.7.4.8 Balcones, logias y terrazas

Artículo 151: El uso de balcones caracteriza funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, para los mismos se establece:

- a) No se amplían los balcones.
- b) El cierre de balcones en edificios típicos o repetitivos se realiza siempre que éstos correspondan física y funcionalmente con uno o más apartamentos específicos, tengan igual diseño y estén justificados de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada.
- c) Los antepechos se resuelven con elementos estructurales decorativos o balaustres hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de piso correspondiente.
- d) El vuelo máximo medido a partir de las fachadas es de:
 - Vía o arteria menor (primer orden) = 1,20 m
 - Vía colectora (segundo orden) = 1 m
 - Vía local (tercer orden) = 0,80 m
- e) En las edificaciones existentes se mantiene las condiciones de los balcones que contengan.
- f) Las antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, no se colocan donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 152: Las terrazas y logias ocupan la primera crujía de las plantas de la edificación, por encima de la planta baja, y se sitúan por encima del portal definido anteriormente, para las que se establece lo siguiente:

- a) Se localizan preferentemente en las fachadas de la edificación en las que se obliga a la ejecución de portal.

- b) Están localizadas en la fachada exterior, en patios y en todo el contorno de la edificación.
- c) El retranqueo coincide con el del portal en planta baja y la altura libre del puntal es igual que el de la planta correspondiente, aunque se manifiesta compositivamente como un doble puntal o puntal alto.
- d) El antepecho es igual al de los balcones, los que pueden incorporarse como vuelos de remate de la terraza.
- e) Ocupan la totalidad o parte de la longitud de la fachada con un mínimo de 50 % de las mismas, coincidiendo en el ritmo de sus vanos abiertos con el de los portales de la planta baja.
- f) Las terrazas se localizan en cubiertas o en áreas retranqueadas, se utilizan como áreas transitables públicas y mantienen acceso independiente al resto de los usos de la edificación.
- g) Las terrazas poseen un vuelo máximo de 1.20 m medidos a partir de las fachadas, sin ocupar la longitud total de la misma y de forma discontinua.

3.7.4.9 Marquesinas y toldos

Artículo 153: Para las marquesinas y toldos se establecen las siguientes disposiciones:

- a) Las marquesinas marcan el acceso principal del inmueble y para ser consideradas como tal tienen más de 0,70 m en su voladizo.
- b) La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación es de 2,50 m y quedan con respecto a la línea de borde exterior de acera como mínimo 0,40 m.
- c) Su saliente máximo respecto a la alineación, es el ancho de la acera reducido a 0,20 m desde el contén.
- d) Los elementos sustentantes nunca apoyan directamente sobre la calzada o acera.
- e) Su forma es plana o curva, en posición horizontal, vertical, inclinada, semipiramidal y semiesférica o constituida por combinaciones de estos elementos.
- f) El material es resistente y duradero, como lona, plásticos, metales u otros, siempre que sean ligeros y lavables, para el caso de los toldos.
- g) No se colocan sobre ellos materiales, equipos u otros elementos.

- h) El desagüe de las marquesinas se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.
- i) No se colocan toldos fijos.
- j) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedan sobre una altura de 2,10 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.
- k) Cualquiera que sea su posición su superficie no puede cubrir más del 30 % de la franja de jardín, pueden llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 m, teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no sobrepasan en su lado, espesor o sección los 0,15 m.

3.7.5 Imagen urbana y arquitectónica

3.7.5.1 Tipología arquitectónica

Artículo 154: Para la tipología de edificios multifamiliares se establece lo siguiente:

- a) Inmuebles con un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, en parcelas de variadas dimensiones.
- b) El acceso es común y en él se concentra la circulación vertical, ya sea por escaleras o elevadores.
- c) El patinejo es la solución de ventilación dominante aunque a menudo estos se combinan con patios laterales o centrales.
- d) A partir del núcleo donde se concentran la circulación vertical, se desarrollan las circulaciones horizontales mediante pasillos comunes que conectan con los diferentes apartamentos.
- e) Los inmuebles en que se requiera la ubicación de servicios o cualquiera otra función no residencial en la planta baja y las plantas superiores se destinen a viviendas, son considerados de tipo mixto.

3.7.5.2 Características, ritmos y proporciones en fachadas

Artículo 155: Las construcciones se adecuan formalmente al ambiente urbano, a través de las características de las fachadas, las cubiertas, los vanos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte.

Artículo 156: Para las nuevas construcciones se establece:

- a) El respeto a la imagen existente y la armonización con su entorno físico y ambiental.
- b) Integración con la vegetación existente de interés.
- c) El respeto a hitos urbanos o visuales interesantes a preservar.
- d) El empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.
- e) Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, debe adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente.
- f) Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados se adecuan a los que presenta o presentaba el edificio antes de cualquier intervención de menor interés.

Artículo 157: La solución del ritmo de las fachadas y la relación vanos-paños macizos, así como de la proporción de dichos vanos, se adecua a las características tipológicas de la edificación.

- a) En todos los casos se procura la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.
- b) Las fachadas de los edificios se componen unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales de servicios si los hubiera.
- c) Cuando la edificación objeto de la obra afecta la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por objetos de algún grado de protección individualizada, se adecua la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición.
- d) Las soluciones de ritmos y proporción entre vanos y macizos en la composición de las fachadas se adecua a las de la edificación protegida, los vanos tienen que hacerse verticales cuando coinciden con estructuras de muro de carga.
- e) Las fachadas laterales y posteriores se tratan con condiciones de composición y materiales similares a la fachada principal.
- f) En las obras que afecten a la planta baja, esta se armoniza con el resto de la fachada, el rasgado de vanos de locales comerciales o de cualquier otro nuevo uso a introducir dentro de los permitidos en dicha planta baja, conserva el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio.

g) Es preferente la fenestración con proporciones verticales.

Artículo 158: En instalación climatizada se colocan los aparatos de manera tal que no sean visibles desde el exterior, sin que sobresalgan de la línea de fachada, quedando integrados en la composición y formalización de la misma.

Artículo 159: Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior o en alineación de portal proyectan hacia fachada por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 160: El conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación y los espacios que ocupan, aseguran el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto; cumplen, además:

a) Sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares se sitúan en el interior de la edificación y no se manifiestan al exterior de manera directa.

b) Aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior se integran en el diseño del edificio y prevén las medidas correctoras del impacto visual, especialmente en zonas de valor histórico, artístico o paisajístico a preservar.

c) Es preferente, para las nuevas edificaciones, el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

d) Todo edificio dispone en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensiones suficientes para las necesidades propias del uso.

e) La red de agua potable abastece todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

f) Todo edificio consta con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia.

g) Cuando la fuente de energía utilizada es el gas, los combustibles sólidos o líquidos derivados del petróleo, se respeta lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

i) Toda edificación consta con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada.

- j) Las antenas no se instalan en las fachadas exteriores del edificio.
- k) Las dependencias y/o locales destinados a la permanencia de personas que, por su destino, puedan ser cerrados, poseen además de la mecánica otra forma de ventilación.
- l) Todo inmueble de nueva planta que salve desde su acceso desniveles superiores a cinco plantas cualesquiera que fueran el uso o actividades a los que se destine, dispone de ascensor.
- m) En edificios de concurrencia pública de más de tres plantas, se disponen ascensores para salvar el desnivel, aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.
- n) El dimensionado de los ascensores queda definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se calcula en función del número de usuarios previstos, las necesidades del edificio y el número de plantas servidas, siendo todos aptos para el ascenso y el descenso.
- o) Los desembarques de los ascensores instalados tienen comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.
- p) Se instalan montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.
- q) Las escaleras mecánicas cumple con las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen, lo que no exime de la obligación de instalar ascensor.
- r) Toda edificación dispone de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos y los usuarios.
- s) Todo inmueble, local o dependencia, cuenta con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, siendo obligación de los usuarios la disposición y retirada posterior de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio de limpieza.
- t) Todo edificio de nueva planta, rehabilitación o refuncionalización, prevé un espacio en su interior con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan,

asegurando su perfecta independencia del resto de los usos contenidos en la edificación.

u) Las instalaciones para la evacuación de las aguas residuales, tanto pluviales como fecales, se definen por su capacidad de evacuación sobre la base de la normativa sectorial vigente y cumplen las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

v) En ningún edificio se instala salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, ni provisional ni definitivamente.

w) Todo tipo de conducto o chimenea está provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que la salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

x) Los conductos no transitan visibles por las fachadas exteriores y se elevan como mínimo 1 m por encima de la cubierta más alta.

y) Los conductos de evacuación de humos se disponen hacia el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

z) En caso de que discurran a través de patios interiores o patinejos, aseguran una distancia mínima de 3 m hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

3.8. Acciones constructivas

3.8.1 Obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 161: Las obras de conservación, rehabilitación, restauración y remodelación son permisibles en dependencia de la zona de regulación de que se trate.

Artículo 162: Para las acciones constructivas se cumple lo establecido para las zonas de alto valor y edificaciones con grados de protección I y II.

Artículo 163: Las ampliaciones y obras nuevas se rigen por lo establecido en las Regulaciones Específicas para cada zona de regulación.

Artículo 164: A escala urbanística son permisibles las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona de regulación: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación y completamiento.

Artículo 165: A escala arquitectónica se permiten las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona de regulación: consolidación, liberación, reintegración, integración, adaptación, rehabilitación.

Artículo 166: Las acciones constructivas de demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción están en dependencia de la zona de regulación.

Artículo 167: Para todo tipo de intervención se establece:

- a) Las intervenciones a nivel arquitectónico en las instalaciones de producción se realizan cuando no se producen crecimientos en sus áreas.
- b) La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso es en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.
- c) Para las edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, sus fachadas se tratan como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.
- d) Se incorporan materiales y técnicas tradicionales al tratamiento de las fachadas, de terminación integral, resistentes a la intemperie, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.
- e) En las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.
- f) En las edificaciones sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicación, servicios y otros, se enmascaran en las azoteas de las edificaciones.
- g) Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio dentro de los límites de propiedad.
- h) No se realizan ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, solo hacia los pasillos laterales y de fondo cuando poseen una dimensión tal que después de ejecutada se mantienen sus dimensiones mínimas establecidas según la zona de regulación.
- i) Se realiza el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

3.8.2 Demoliciones

Artículo 168: Los edificios en muy mal estado de conservación se someten a un dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya fuere de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, que da origen a la creación o no de un expediente sobre el estado ruinoso de la edificación.

Artículo 169: Se considera susceptible de declaración de ruina a los edificios en que exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 170: Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial; para ello se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 171: Para los edificios catalogados con grados de protección, cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requiere de un proyecto previamente aprobado por la entidad competente.

Artículo 172: La demolición total de un inmueble se realiza cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica, luego de comprobada la imposibilidad de preservar partes y elementos de valor.

Artículo 173: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones se realiza cuando estos ofrecen peligro de derrumbe o, en caso de que, con dicha demolición, se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble.

Artículo 174: En caso de derrumbe o demolición la entidad competente ejecuta las siguientes acciones:

- a) Señalización de peligrosidad en el área afectada.
- b) Clasificación de los elementos de valor (rejas, barandas, guardavecinos, tejas, entre otros).

Artículo 175: El cierre temporal del tránsito de vehículos se realiza cuando:

- a) Las intervenciones constructivas a realizar en una edificación ofrecen peligro.

- b) El emplazamiento de equipamiento como grúas, trompos y hormigoneras lo requieren para la ejecución de obras.
- c) Se acometen acciones de apuntalamiento de inmuebles.
- d) Para acometer acciones de reparación y pintura de fachadas que así lo requiera.
- e) La evacuación de escombros de obras en construcción así lo demanda.

Artículo 176: No se permite el apuntalamiento de edificio alguno sin permiso concedido a ese efecto, bajo la dirección de la entidad facultada para estos casos.

Artículo 177: Se evacuan los edificios en los cuales las condiciones de seguridad están tan afectadas que constituyen un peligro para sus moradores.

Artículo 178: Se establece por parte de la entidad competente la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse trabajos de demolición, y exige si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público la colocación al frente de una valla protectora.

Artículo 179: Se establece para ejecutar la demolición de una edificación con medianería:

- a) La colocación de apeos y codales.
- b) Se realicen los apuntalamientos que sean necesarios, cuyo gasto es de cuenta del propietario del inmueble que haya de derribarse.
- c) La designación por la entidad competente de un especialista o técnico que vele por la buena ejecución de las acciones.

Artículo 180: La demolición de una pared medianera se realiza previo conocimiento del propietario y el vecino colindante, si estos rehusaren dar su autorización, el que quiera hacer la demolición, acude a la entidad competente para la tramitación.

Artículo 181: No se arroja directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

Artículo 182: El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición, los que son retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

3.8.3 Intervenciones en edificios con grados de protección

Artículo 183: Se aplican para la ejecución de acciones constructivas en inmuebles y sitios de alto valor las normas sobre protección de los bienes culturales lo dispuesto en la legislación vigente, además de lo siguiente:

- a) Los bienes con grado de protección I se conservan íntegramente y se restauran en dependencia de su estado constructivo, recomendándose para ellos las actividades que tiendan a su conservación y restauración (funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población).
- b) Los bienes con grado de protección II se someten a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento; se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.
- c) Para las edificaciones con grado de protección I y II es incompatible el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas, solo se admiten en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
- d) Las funciones administrativas y otras instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grados de protección I y II permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- e) Los inmuebles con grados de protección III se someten, previa aprobación, a modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales que le devuelvan parte de su integridad inicial.
- f) Los inmuebles con grado de protección IV son adaptados, modificados o demolidos, controlándose su uso; el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe no afecta ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

3.8.4 División y unificación de viviendas

Artículo 184: Se realiza la división y unificación de viviendas siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) El estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permiten.

- b) Las regulaciones y condicionales correspondientes a la diferenciación respectiva de las nuevas viviendas y a las características urbanísticas de la zona.
- c) Se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultan de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una y sus elementos comunes.
- d) No se dividen o unifican viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.
- e) No se dividen o unifican viviendas en construcciones típicas o repetitivas, ni cuarterías, salvo facilidades técnico-constructivas propias que minimizan las acciones constructivas requeridas.
- f) No se accede a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.
- g) No se dividen o unifican viviendas en edificios de valor patrimonial con grado de protección I y II, ni en las viviendas en planta baja ubicadas en esquinas o en el Centro Histórico Urbano, salvo que con ello se recupere el inmueble original.
- h) En las plantas bajas con acceso al exterior o a la fachada principal, no se dividen o unifican viviendas, tampoco las que originalmente fueron locales comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano.
- i) En las zonas de regulación de intervención urbana II y III se admiten las divisiones o unificaciones de viviendas, siempre que no se altere la fachada principal original.
- j) Se restringe la unificación de viviendas localizadas en edificaciones colindantes en parcelas independientes.

Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 185: Las áreas libres resultantes del % mínimo de superficie descubierta en la parcela se mantienen libres de construcción, ya sea temporal o definitiva.

Artículo 186: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a lo regulado, no afectan los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

a) En ningún caso se realizan con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

3.8.5 Escaleras

Artículo 187: No se construyen las escaleras en áreas de la vía pública, aceras, parterres, ni espacios pertenecientes a colindantes.

Artículo 188: Para la proyección y ejecución de las escaleras se tienen en cuenta las siguientes condicionales:

- a) El ancho mínimo de una rama de escalera es de 0,90 m.
- b) Es proporcional el número de peldaños y la relación entre la huella y contrahuella, cumpliéndose las normas establecidas para ello.
- c) El puntal mínimo libre es de 2 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- d) Se emplean materiales incombustibles y antirresbalantes.
- e) Se proyecten con barandillas, a un lado o a los dos según el diseño de las mismas, con una altura de 0,90 m mínimo medido a partir del borde anterior de la huella.

Artículo 189: Para los edificios públicos, las escaleras exteriores se proyectan del tipo escalinatas y se cumple lo siguiente:

- a) Un ancho mínimo de 1,20 m.
- b) Están interrumpidas por descansos adecuados según las normas constructivas para escaleras exteriores.

Artículo 190: Las escaleras de tipo caracol no son preferentes para accesos principales, sí para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

Artículo 191: Las escaleras de acceso se construyen en áreas de portal, siempre y cuando exista jardín, debiendo dejar libre el 50% del área original del mismo.

Artículo 192: En los casos que exista medio portal saliente, la construcción de la escalera se realiza en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 193: Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera se construye en el área de portal lateral, a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 194: Las escaleras se construyen en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en área de portal, siempre que se respete un pasillo lateral libre de tránsito de 1 m y se realice una caja de escalera con pared ciega, o ventanas de luces.

Artículo 195: La escalera se construye en pasillos de fondo solo cuando se trata de parcelas de esquina y no pueda hacerse en portal o en pasillos laterales, respetando las regulaciones específicas de cada zona con relación a pasillos de fondo.

3.8.6 Mezzanines

Artículo 196: Los mezzanines se construyen en las primeras plantas de las edificaciones, excepto en las que poseen grado de protección I, preferentemente con destino a usos públicos y/o comerciales.

Artículo 197: La superficie ocupada por el mezzanine no excede el 50 % de la planta donde se localiza, situándose al fondo de la misma, nunca en fachada principal.

Artículo 198: Se retranquea al menos una distancia de 3 m, con un puntal libre de 2,60 m y sin posibilidad de manifestarse en la fachada de la edificación.

3.8.7 Entrepisos

Artículo 199: Los entrepisos para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones con grado de protección I, se construyen siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se localizan a partir de la segunda o tercera crujía en el caso de las calles con portal de uso público, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de la edificación y se destina fundamentalmente a dormitorios.
- b) En las plantas altas se ejecutan a partir de la primera crujía siempre y cuando no se muestren en fachada.
- c) Se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, y evita la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
- d) La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.

- e) Cuentan con adecuada ventilación e iluminación natural.
- f) Cumplen las normas técnico-constructivas establecidas.
- g) No se autoriza, para los de nueva creación, la madera.

Artículo 200: Permanecen los entrepisos en primeras crujías de los inmuebles siempre y cuando no se expresen en su fachada.

Artículo 201: Se restringe la construcción de entrepisos en primera crujía, de aprobarse estos en casos bien fundamentados se separan de la fachada principal como mínimo 1 m.

Artículo 202: Para la construcción de entrepisos se evalúa y certifica el estado técnico de la edificación por la entidad facultada para estos casos.

3.8.8 Patios y patinejos

Artículo 203: Para los patios interiores de las edificaciones se establece:

- a) El respeto de las dimensiones originales, estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima del 20 % de la superficie de parcela, cuyo lado menor tiene una dimensión mínima de 2 m en toda su altura.
- b) Si existen o se crean varios patios, la superficie mínima se cumple entre todos.
- c) Para las nuevas edificaciones se establecen las mismas condiciones, en este caso todas las piezas habitables abren a este tipo de patios y no a patinejos.
- c) Para los patios interiores se dispone que al menos en uno de sus lados existan galerías o pasillos de circulación.
- d) Cuando la planta baja se destina a uso comercial, no residencial, o incompatible con los de la planta alta, que requieran climatización mecánica, se cubre la totalidad del suelo en ese nivel y se aplica la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales localizados en el entrepiso, con lucernarios que brinden iluminación natural.
- e) Se establece la recuperación de los patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias; de igual manera para los casos de rehabilitación de inmuebles para uso habitacional.
- f) Se abren patinejos en los edificios con grado de protección III y IV, siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.
- g) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales quedan

enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Patinejos

Artículo 204: Para las edificaciones nuevas y a mantener se establecen las siguientes regulaciones para los patinejos:

- a) En las edificaciones a mantener se respetan sus dimensiones, para casos de modificación se plantea una superficie mínima de 2 m² siempre que su lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 m, dimensiones que se respetan en toda la altura del patinejo.
- b) Los patinejos no se consideran como sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.
- c) En ambos casos la superficie mínima de 20 % de área descubierta de la parcela, establecida para los patios interiores, incluye también la superficie de los patinejos interiores.
- d) En caso de que existan ventanas ya abiertas en la medianera, si no violan lo establecido en la legislación vigente, se dejan patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.
- e) Los patinejos son obligatoriamente accesibles para garantizar la limpieza. Se permite la colocación de lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área inferior al 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

Patios y patinejos interiores mancomunados

Artículo 205: Para los patios y patinejos interiores utilizados o que den servicio a 2 o más edificios, se establece:

- a) Su creación está condicionada a que se respete, en cada nivel edificable, las dimensiones y porcentajes de ocupación establecidas.
- b) Cada propietario, en la parte de la edificación que le corresponda, abre hacia estos de manera temporal puertas y ventanas, mientras no haya título en contrario, perjudique a los demás vecinos o afecte la imagen urbanística y arquitectónica de la edificación.

c) Hacia los patios de uso mancomunado no se realiza construcción saliente, ampliación u obra nueva.

d) Si en el patio hay objetos o instalaciones de uso común como cisterna, pozo, etc. cada ocupante puede usarlos sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos, las reparaciones que en dichos objetos o instalaciones se necesiten.

3.8.9 Paletas de color

Artículo 206: No se aplica pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 207: En edificaciones multifamiliares y similares, ya sean muros, carpintería o herrería, no se aplica pintura en una o varias secciones independientes, sino de manera integral.

Artículo 208: En las vías principales y zonas de valor que así determine el Plan de Ordenamiento Urbano, la pintura de las edificaciones está supeditada a un estudio de color realizado y aprobado por la entidad competente.

Artículo 209: Para la colocación de pintura mural en el exterior de un edificio, se solicita autorización a la entidad competente acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá; si se trata de un mural transitorio se realiza sobre planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

Artículo 210: No se aplican colores que provocan el daño que la reverberación causa a la vista.

Artículo 211: Es preferente el uso de tonos pastel, los que se adecuan teniendo en cuenta el estilo de la edificación.

Artículo 212: No se aplica pintura a las edificaciones de estilo Art Noveau, ni a las que se conciben con materiales a vista; de ser necesario se restituye la apariencia original o se pinta con colores lo más cercanos a esta.

3.8.10 Barreras urbanas y arquitectónicas

Artículo 213: Se establecen rampas y otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad de las personas al medio físico, especialmente a vías públicas, museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos de carácter público.

Artículo 214: Toda nueva edificación que se construya, ya sea servicio público o vivienda, cumple lo establecido por la norma de accesibilidad de las personas al medio físico vigente (NC 391), de igual manera se aplica para toda rehabilitación o remodelación a ejecutar en edificios con grado de protección III o IV.

Artículo 215: En los edificios con grado de protección I o II, las intervenciones prevén el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin menoscabo de sus valores patrimoniales.

Artículo 216: Se aplica para todo tipo de acción urbanística las normas para la supresión de barreras arquitectónicas en las edificaciones, el pavimento, la iluminación pública y el mobiliario urbano: cabinas telefónicas, papeleras, marquesinas, toldos y bolardos, ya sea diseño y ejecución de obras nuevas, ampliación, reforma, adaptación, reconstrucción, remodelación o incluso de mantenimiento.

3.9 Usos de suelo

Artículo 217: En la planta baja de las nuevas construcciones, en arterias principales y secundarias y en las vías con presencia de portales, los usos preferentes son el administrativo, alojamiento, comercial, gastronómico, deportivo, recreativo, cultural, salud, educación, religioso, servicios básicos y servicios básicos y para las plantas superiores el uso residencial.

Artículo 218: Es preferente el uso residencial en las zonas de regulación I, II y III y para las zonas de regulación IV, V y VI el uso de suelo está condicionado a la función específica de cada una.

Artículo 219: La localización de funciones para uso religioso, de servicios básicos, militar y orden interior, público, alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres es permisible según la zona de que se trate.

Artículo 220: Los locales comerciales, de servicios y otros localizados en plantas bajas, plazuelas, avenidas, corredores comerciales y esquinas, no cambian de uso para convertirse en viviendas, salvo excepción debidamente justificada según el tipo de vía y la zona de que se trate y en edificaciones concebidas originalmente para función residencial.

Artículo 221: Los usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como los depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones y grandes almacenes no se localizan en las zonas de regulación I, II y III.

Artículo 222: No se localizan nuevas gasolineras en la zona de regulación I.

Artículo 223: La construcción de nuevas gasolineras en las zonas de regulación II y III está condicionada a la realización y aprobación de un estudio urbanístico que lo avale.

Artículo 224: En las plantas bajas destinadas a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, secundarias y colectoras, se garantiza la visualización hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminadas.

Artículo 225: La función agropecuaria está prohibida en las zonas de regulación I, II, III y IV.

Artículo 226: La función agropecuaria es permisible en la zona de regulación V, con carácter temporal por tiempo determinado, sujeta a la elaboración y aprobación de proyectos específicos para cada caso.

Artículo 227: Para el estacionamiento o parqueo se establecen las siguientes condicionales:

- a) En las zonas que así lo permitan por sus dimensiones y características se realiza paralelo a lo largo de las calles.
- b) En la parcela es soterrado o semisoterrado.
- c) A nivel del terreno se restringe, en casos excepcionales y bien fundamentados se autoriza temporalmente por un período máximo de seis meses.
- d) Es preferente, para todas las zonas, el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día sin interferir unos con otros.

Artículo 228: La construcción de casetas de madera u otros materiales para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, se realiza con carácter provisional durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare.

a) El emplazamiento de estas casetas es dentro del área de propiedad del terreno donde se verifique la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento, con la obligación de ser demolido o retirado, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

Artículo 229: Se adecuan las zonas que contienen barrios precarios a transformar al uso de suelo previsto mediante planes parciales y proyectos urbanísticos específicos elaborados y aprobados para cada una de estas.

Artículo 230: Para los barrios precarios a erradicar se aplica el uso de suelo previsto en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio.

3.10 Carteles y señalizaciones

Artículo 231: Para la colocación de carteles y señalizaciones se cumple lo dispuesto en el Acuerdo 149 del Consejo de la Administración Provincial.

Artículo 232: No se fijan afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de las edificaciones, que dañen la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 233: Para la construcción de arcos y otras figuras ornamentales motivado por actos y otras actividades conmemorativas o festivas se presentan planos de ubicación y construcción a la entidad competente para su aprobación; en caso de ser autorizado, el permiso vence a las 72 horas de celebrada la actividad para la cual fue construido, siendo retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso.

Artículo 234: En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc., los organismos que las convoquen retiran los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 235: El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en placas fijadas a las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la metodología establecida.

Artículo 236: La enumeración de las edificaciones se localiza en placas adosadas a las fachadas principales, de manera contigua a las puertas de acceso.

Artículo 237: Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, se integran a la composición de la fachada, con estética en la

utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Artículo 238: Los carteles informativos, señalizaciones de orientación y columnas anunciadoras se localizan en los espacios públicos, en puntos que no interrumpen la libre circulación, las visuales, y que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 239: Los elementos de información se colocan verticales sobre las aceras, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Reservan una faja de acera igual o mayor a 1,10 m, de modo que no obstaculice la libre circulación de personas.
- b) Se colocan a 10 m de las esquinas.
- c) El borde inferior del elemento señalizador está como mínimo a 2,20 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 240: Los elementos de información se adosan a las fachadas y cumplen lo siguiente:

- a) Se respetan los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Se colocan sobre el plano de la fachada y en el primer nivel de la edificación.
- c) Tienen un grosor máximo de 0,05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto es legible y escrito en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.

Artículo 241: Los elementos de señalización se escriben en sistema Braille, para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual.

Artículo 242: La colocación de anuncios lumínicos no representa una molestia para transeúntes ni conductores.

Artículo 243: Los carteles se colocan perpendiculares a la fachada en corredores, vías principales, colectoras y vías locales, a una altura superior a los 3 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 244: Se rescatan y conservan los carteles y elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, su conservación depende del análisis previo del valor de los mismos y su réplica de que existan análisis históricos

que demuestren su relevancia e imagen, así como el mantenimiento de la función en el inmueble.

Artículo 245: En las vías principales, secundarias y colectoras, se coloca un cartel anunciador en el segundo nivel estructural, cuando hay una longitud volada de hasta 2,50 m entre el cartel y su soporte, medida desde el nivel de la fachada.

Artículo 246: En las vías locales todo cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico se coloca en su acceso principal.

Artículo 247: La publicidad comercial de carácter informativo-histórico se coloca sobre soporte resistente.

Artículo 248: La rotulación de los nombres de establecimientos se realiza sobre los muros de fachada y/o vidrieras con la técnica de pintura, si se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Se escriben en español, salvo que el nombre original del establecimiento sea en otro idioma, o se trate de marcas comerciales extranjeras reconocidas en el país.
- b) Se realiza en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.
- c) No sobrepasa el 30 % de la superficie total del paramento.

Artículo 249: Se aplican para la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios a los anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como respecto a los elementos de ambientación y ornamentación de los espacios públicos urbanos, las regulaciones especiales emitidas por la entidad competente.

3.11 Mobiliario urbano

Artículo 250: Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos para desechos menores y otros, requieren de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación.

Artículo 251: Los elementos de delimitación se colocan en puntos de ingreso a áreas peatonales siempre que no impidan ni obstaculicen el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

Artículo 252: Para los elementos de delimitación urbana se establece:

- a) Un diseño que responda a un proyecto integral y garantice una coherencia formal del conjunto.
- b) En espacios públicos se colocan rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección, que no sobrepasen la altura de 0,60 m.

Artículo 253: Los nuevos elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no obstaculizan la libre circulación de personas.

Artículo 254: Se utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos, compatibles con el contexto urbano, y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 255: Se conservan los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: faroles, luminarias de postes, lámparas, etc.; los que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, lo hacen a una altura mínima de 2,20 m, y respetan los parámetros de luminosidad establecidos por la norma, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico, se evite el deslumbramiento y la falta de uniformidad.

Artículo 256: Para la construcción de fuentes se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Conectarse a la red de alcantarillado o saneamiento existente.
- b) Proveerse de cisternas o tanques subterráneos.

Artículo 257: Los elementos ornamentales o conmemorativos considerados exponentes de alto valor se conservan y en caso de excesivo deterioro se sustituyen por otros de similar diseño y materiales; para los mismos se aplican además las siguientes condiciones:

- a) No se trasladan de su sitio original.
- b) La localización de nuevos elementos no obstaculiza la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 258: La colocación de tarjas cumple las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas no afectan los elementos decorativos o constructivos de ésta y su altura en planta baja no excede los 2 m.

b) Los pedestales sobre los que se colocan tarjas en los espacios públicos no exceden los 0,60 m.

Artículo 259: Se instalan cabinas sanitarias en espacios públicos por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, siempre que no obstaculicen la circulación de personas y un 10% de las mismas responda a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 260: En vías principales, secundarias y colectoras, corredores, calles de interés, plazas, plazuelas, parques, paseos y otros espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas, se ubican cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 261: Los contenedores de desechos sólidos se confeccionan con material resistente, un diseño uniforme, capacidad que oscila entre 0,50 y 1 m³ y se colocan en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), sin obstruir el tráfico vehicular, ni el acceso y la visualización de los inmuebles.

Artículo 262: Los buzones de correo se colocan sobre soportes y muros de fachadas, con la abertura hasta 1,50 m de altura y un saliente de hasta 0,25 m.

Artículo 263: Los teléfonos públicos se colocan a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada, a una distancia igual o mayor de 2 m de la esquina y a 1,50 m de altura; en el caso de portales de uso público, se colocan sobre el muro en la segunda línea de fachada.

Artículo 264: No se colocan teléfonos públicos en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular, y en el interior de locales con horario limitado de servicio; tampoco en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

Artículo 265: Es preferente la colocación de teléfonos públicos dentro de cabinas o kioscos en lugares de uso público, permanentemente abiertos (portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias, etc.), en parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada.

Capítulo 4 Regulaciones específicas por zonas de regulación

En este capítulo se establecen los derroteros, la caracterización y descripción para cada Zona de Regulación de Intervención Urbana (ZRIU), así como las regulaciones urbanísticas específicas para cada una de ellas.

4.1 Zona de regulación de intervención urbana I (ZRIU I)

4.1.1 Derroteros

4.1.1.1.- ZRIU I-I. Centro Histórico Urbano

Tomando como punto de partida al norte, la intersección de las calles Enrique Valenzuela (Versalles) y Calixto García, el derrotero toma por Calixto García rumbo ENE seis cuadras hasta intersectar la calle Asunción. En este punto toma por Asunción rumbo sur dos cuadras hasta intersectar la calle Lebreo. Toma por Lebreo una cuadra rumbo OSO hasta intersectar la calle Aranguren. En este punto toma rumbo SSE por Aranguren seis cuadras hasta intersectar la calle Luz. En Luz toma rumbo OSO tres cuadras hasta intersectar la calle Nazareno. Toma por Nazareno aproximado rumbo SSE cuatro cuadras hasta intersectar Barreto. Toma por Barreto con rumbo ONO ocho cuadras hasta intersectar la calle Potosí. Toma por Potosí con aproximado rumbo sur una cuadra hasta intersectar Delicias. Toma por Delicias con aproximado rumbo oeste tres cuadras hasta intersectar la calle Obispo. Toma por Obispo con aproximado rumbo norte dos cuadras hasta intersectar Corralfalso. Toma por Corralfalso rumbo este una cuadra hasta intersectar San Andrés. Toma por San Andrés con rumbo norte tres cuadras hasta intersectar Seguí. Toma por Seguí rumbo ENE una cuadra hasta intersectar Bécquer. Toma por Bécquer rumbo aproximado sur una cuadra hasta intersectar Bernardo Cardelle (Santa Ana). Toma por esta con aproximado rumbo ENE cuatro cuadras hasta intersectar Enrique Valenzuela (Versalles) Toma finalmente por esta calle con aproximado rumbo NNO tres cuadras hasta intersectar Calixto García, punto de partida.

4.1.1.2- ZRIU I-I.1 Sector Monumental

Tomando como punto de partida la intersección de las calles Enrique Valenzuela (Versalles) y Rafael de Cárdenas (Candelaria) se toma por ésta última con aproximado rumbo este cinco cuadras hasta intersectar la calle Santo Domingo. En este punto toma por Santo Domingo una cuadra rumbo norte hasta intersectar Carlos Roloff

(Samaritana) Toma por ésta rumbo ESE una cuadra hasta intersectar Venus. Toma por Venus rumbo SSE hasta intersectar Lebreto (con la continuidad de Candelaria) Continúa por Venus el mismo rumbo una cuadra hasta intersectar Jesús María. Toma por Jesús María rumbo OSO tres cuerdas hasta intersectar Desamparado. Toma por Desamparado con aproximado rumbo SSE una cuadra hasta intersectar Cadenas (Adolfo del Castillo) Toma por ésta una cuadra rumbo ENE hasta intersectar Nazareno. Toma por este punto por Nazareno rumbo aproximado sur hasta intersectar Máximo Gómez. Toma por Máximo Gómez con rumbo aproximado ENE una cuadra hasta intersectar Bertemati. Toma por Bertemati con aproximado rumbo SSE una cuadra hasta intersectar Maceo. Toma por Maceo con aproximado rumbo oeste cuatro cuerdas hasta intersectar Enrique Valenzuela (Versalles) Toma por esta con rumbo SSE una cuadra hasta intersectar Luz. Toma por Luz rumbo aproximado oeste dos cuerdas hasta intersectar San Antonio. Toma por San Antonio rumbo SSO una cuadra hasta intersectar Corralfalso (Independencia) Toma por ésta rumbo ONO tres cuerdas hasta intersectar Potosí. Toma por Potosí rumbo SSO dos cuerdas hasta intersectar Delicias. Toma por Delicias tres cuerdas rumbo ONO hasta intersectar Obispo. Toma por Obispo con rumbo NNE aproximado dos cuerdas hasta intersectar Corralfalso (Independencia) Toma por ésta rumbo aproximado a ESE una cuadra hasta intersectar el cuchillo que forman Martí y Corralfalso con la calle San Andrés. Toma por San Andrés rumbo norte tres cuerdas hasta intersectar Seguí. Toma por Seguí rumbo ENE una cuadra hasta Bécquer. Toma por Bécquer rumbo aproximado SSE una cuadra hasta Bernardo Cardelle (Santa Ana) Toma por ésta con rumbo ENE cuatro cuerdas hasta Enrique Valenzuela (Versalles) Toma por ésta rumbo a NNO media cuadra hasta intersectar Rafael de Cárdenas (Candelaria), punto de partida.

4.1.1.3- ZRIU I-I.2 Sector Ambiental

Tomando como punto de partida la intersección de las calles Enrique Valenzuela (Versalles) y Rafael de Cárdenas (Candelaria) se toma por Versalles con rumbo NNO dos cuerdas hasta intersectar Calixto García (Camposanto). Se toma por ésta rumbo ENE seis cuerdas hasta intersectar Asunción. Toma por Asunción rumbo sur dos cuerdas hasta intersectar Lebreto. Toma por ésta rumbo oeste una cuadra hasta intersectar Aranguren (Palo Blanco) Toma por ésta rumbo SSE seis cuerdas hasta

intersecar Luz. Toma por Luz con aproximado rumbo oeste tres cuadras hasta intersecar Nazareno. Toma por este con rumbo SSE cuatro cuadras hasta intersecar Barreto. Toma por ésta con rumbo ONO ocho cuadras hasta intersecar Potosí. Toma por Potosí con aproximado rumbo NNE una cuadra hasta intersecar Corralfalso (Independencia) Toma por ésta con rumbo aproximado ESE tres cuadras hasta intersecar San Antonio. Toma por ésta rumbo NNE una cuadra hasta intersecar Luz. Toma por Luz dos cuadras hasta intersecar Enrique Valenzuela (Versalles) Toma por ésta rumbo NNO una cuadra hasta intersecar Maceo. Toma por Maceo rumbo ENE cuatro cuadras hasta intersecar Bertemati. Toma por Bertemati una cuadra rumbo NNO hasta intersecar Máximo Gómez. Toma por Máximo Gómez rumbo OSO una cuadra hasta intersecar Nazareno. Toma por Nazareno con rumbo aproximado norte una cuadra hasta intersecar Adolfo del Castillo (Cadenas) Toma por ésta rumbo OSO una cuadra hasta Desamparado. Toma por ésta con aproximado rumbo NNE una cuadra hasta Jesús María. Toma por ésta con rumbo ENE tres cuadras hasta Venus. Toma por Venus con aproximado rumbo norte dos cuadras hasta intersecar General Roloff (Samaritana) Toma por ésta con rumbo ONO una cuadra hasta intersecar Santo Domingo. Toma por ésta con rumbo sur una y media cuadra hasta intersecar Lebreo que en ese punto cambia de nombre a Rafael de Cárdenas (Candelaria) Toma por ésta con rumbo oeste unas seis cuadras hasta intersecar Enrique Valenzuela (Versalles), punto de partida.

4.1.2 Caracterización general de la zona

4.1.2.1- ZRIU I-I. Centro Histórico Urbano

Por las características tipomorfológicas que se dan en esta zona histórica dentro de la ciudad y la concentración de funciones de centralidad como núcleo de la Villa con más de 460 años de antigüedad, en el municipio Guanabacoa se considera esta como una zona de alto valor histórico-cultural y se define como Centro Histórico Urbano.

El nombre aborigen, según diferentes criterios, significa Palmar Alto o Lugar de aguas. Fue fundada como pueblo de indios el 12 de junio de 1554 por acuerdo del Cabildo de San Cristóbal de La Habana y no es hasta el 14 de junio de 1743 que se le otorga el título de Villa de Nuestra Señora de la Asunción de Guanabacoa y la posibilidad de portar escudo de armas.

El sistema de bienes de valor del patrimonio cultural de Guanabacoa está constituido por:

- Conserva el aire de las viejas ciudades cubanas a través de una rica arquitectura colonial en ocasiones con valor monumental, lo que motivó que su Centro Histórico Urbano fuera declarado Monumento Nacional, según la Resolución No.78 de 30 de enero de 1990, por la Comisión Nacional de Monumentos.

- Ermita de la Inmaculada Concepción y Santo Cristo del Potosí, considerada como una de las edificaciones más antiguas de la isla (1644), de estilo mudéjar y primera construcción religiosa que aún subsiste y se conserva con su estilo original. Está declarada como Monumento Nacional desde el año 1996.

- Las construcciones aisladas catalogadas que estando fuera de los límites del Centro Histórico forman parte del listado de Bienes del Patrimonio Cultural.

Síntesis histórica de su evolución urbana

Se divide en 10 etapas significativas:

De 1526 a 1554: Primeras noticias históricas de las encomiendas (según Leyes de Burgos) hasta la fundación del pueblo de indios (1554) en el lugar conocido como Guanabacoa (pueblo situado entre lomas de la cual brota su manantial).

De 1554 a 1609: Incipiente desarrollo del asentamiento de indios hasta las noticias de la existencia de un cabildo propio dependiente de la administración de la Villa de San Cristóbal de La Habana, estableciendo la primera iglesia de tejas para el culto de sus habitantes (Nuestra Señora de la Asunción). Primer trazado primitivo de calles, de norte a sur y de este a suroeste, conectando ríos y tierras de Guanabacoa con otros poblados de la región y con ensenadas de la bahía de La Habana.

De 1609 a 1700: Época de surgimiento del ayuntamiento para el alcalde, estabilización de la estructura urbana, establecimiento de la red de caminos periféricos, expansión urbana hacia la banda sur, polémica acerca de límites jurisdiccionales, construcción de la Ermita de la Inmaculada Concepción y Santo Cristo del Potosí en sillería y mampuesto (1675), Camino del Santo Cristo del Potosí, economía a base del azúcar de caña, tabaco, pieles, tejas, etc.

De 1700 a 1743: Vigoroso crecimiento poblacional trae aparejada expansión urbana hacia el sur y suroeste, bordeando el Camino Real de Guanabacoa (hoy Martí) y calle

de Corraífalse. Inicio del trabajo de alineación de casas, calles y plazas (1712), aprobada construcción de nueva iglesia parroquial y la cárcel pública. El desarrollo urbano de Guanabacoa no atendió al clásico sistema español de emplazamiento, sino que creció a partir de la iglesia y sus alrededores. Construcción de convento franciscano de San Antonio de Padua, iglesia de la Candelaria. Obtiene el título de villa en 1743 por el rey Felipe V. Desaparición de la población india.

De 1743 a 1800: Continúa expansión urbana de la Villa. Surgen seis barrios bien diferenciados. Toma de La Habana por los ingleses (1762), destrucción de parte de la Villa. Época de construcciones civiles y militares (casa consistorial, hospital, cuartel de infantería, corral del Consejo, correos, etc.). Apertura de nuevas calles y mejoramiento de las existentes, desarrollo de la burguesía local y presencia de grupos de inmigrantes, fundamentalmente canarios.

De 1800 a 1860: Surgen mansiones señoriales, quintas de recreo, replanteamiento del perímetro urbano de la Villa, expansión habitacional a los lados norte y sur del centro urbano de origen. Construcción del cementerio local (1814-1821), fortalecimiento de la estructura de administración municipal, se construyen fuentes y baños públicos, esplendor socio-cultural de la villa.

De 1860 a 1902: Guerras de independencia. Agilización del proceso de nuevas calles, disposiciones urbanas para el control de las construcciones, expansión de la actividad comercial de la villa, desarrollo del transporte (ferrocarril La Prueba, estación Fesser) paraderos, puentes, plano topográfico de Guanabacoa (Carlés y Casadevall), mantenimiento de calles, proliferación de barrios pobres en la periferia. Apertura del Liceo Artístico y Literario (1861), alumbrado público de gas (1866), primera rotulación de calles (1872), nueva cárcel (1873), Casino Español (1874), arreglo de puentes, ampliación del cementerio (1890), instalación del primer teléfono, del alumbrado eléctrico (1899) y otros progresos urbanísticos.

De 1902 a 1959: Período republicano de la villa. Construcción de aceras, acueducto municipal, se fijan límites de los siete barrios urbanos de la villa (núcleo central), creación de parques (República, Central), de la plaza del mercado, ensanche y creación de vías, el alcantarillado, mejoramiento de jardines y calles, construcción del cuartel de bomberos, etc. Guanabacoa es declarada segunda ciudad en importancia

de la provincia. En 1931 queda fuera del distrito de La Habana y se declara “ciudad industrial”. Se construyen escuelas, monumentos y estatuas, se realiza el catastro municipal (1940) y se crean repartos periféricos de clases medias y pequeña burguesía (D´Beche, Mañana y Bahía).

De 1959 a 1976: Al triunfo de la revolución se nacionalizan industrias, comercios, escuelas e instituciones varias. Construcción del Anfiteatro Municipal (en el parque de la República), se crea el Museo Histórico y realiza la ampliación urbana periférica con construcciones tipificadas (Naranjo, Nalón). Nueva jurisdicción municipal según la División Político Administrativa (DPA) de 1976. Se construyen nuevas plantas industriales.

De 1976 a la fecha: Crecimiento poblacional. Construcción de obras de salud, educacionales, deportivas e industriales dentro y fuera del centro de la villa, de viviendas tipificadas y por esfuerzo propio.

Esta zona de valor de Guanabacoa, que se corresponde con los límites de su Centro Histórico Urbano, abarca una extensión aproximada de 67 ha (92 manzanas) y se asienta sobre un relieve suavemente ondulado que en el pasado surcaban arroyos de poco caudal. Su trazado o retícula urbana responde a la de una ciudad semirregular muy característica de las fundaciones hispanoamericanas entre los siglos XVI al XIX. Según acta del Cabildo de La Habana, del 12 de junio de 1554, se decidió la fundación del pueblo de Guanabacoa reuniendo los indios dispersos en esa región. Lo cierto es que se desarrolló siempre como núcleo poblacional independiente del de San Cristóbal de La Habana y mantuvo esa personalidad en aumento, lo que dio lugar a que el rey le concediera en 1743, el escudo, el pendón y el título de Villa de la Asunción de Guanabacoa.

Su crecimiento urbano fue originado a partir de la primera iglesia (ermita por entonces) en 1578, alrededor de la cual se fueron asentando los habitantes según las mercedes de tierra que se iban concediendo. Se desarrolló primero en dirección norte-sur (alrededor del camino que conducía a Cojímar) y luego en dirección sur-oeste bifurcándose por el camino que conducía a la ensenada de Marimelena y por el que conducía a la de Guasabacoa.

La trama de esta zona es compacta, estructurada en manzanas predominantemente trapezoidales, con un bajo promedio de pisos, donde abunda la arquitectura popular tradicional de los siglos XVII al XX. Salvo tres calles con galerías de portales, Corralfalso, Aranguren y parte de Pepe Antonio, el resto son de fachada con frente de calle de manera continua.

Posee dos plazas principales (parques) y otros más pequeños donde se concentra la poca área verde pública de este centro histórico.

Como pueblo antiguo que es, mantiene una riqueza de la imagen urbana donde se entremezcla la arquitectura de diversas épocas, con puntos focales, cambios escénicos e hitos que lo hacen ambientalmente muy acogedor. La zona se ha dividido en dos sectores de protección:

SP-1 Sector Monumental

SP-2 Sector Ambiental

Esta zona se ubica dentro del derrotero de influencia de La Bahía de La Habana, por lo que está sujeta a proyectos y acciones específicas, vinculadas al Centro Histórico Urbano.

4.1.2.2- ZRIU I-I.1 Sector Monumental

La delimitación de este sector responde a la concentración de valores patrimoniales, coincidentes con las funciones centrales, dadas por el trazado vial y el tejido parcelario, con manzanas triangulares y trapezoidales donde se conjugan las pequeñas y las grandes, la existencia de las principales construcciones de valor arquitectónico y por la relativa conservación del ambiente urbano histórico.

Ocupa el 51 % del área total del centro histórico y en él se destacan los principales elementos que le dan riqueza a la imagen urbana, como las sendas primarias Martí, Pepe Antonio, Corralfalso y Máximo Gómez; las áreas referenciales Parque Central, Anfiteatro, Los Escolapios, El Faro, Estación de Policía y Convento de Santo Domingo; los nodos principales Pepe Antonio y Martí, Pepe Antonio y Máximo Gómez, Pepe Antonio y Cadenas, Martí y División, y Martí y Corralfalso; y los hitos más notables del Centro Histórico Urbano iglesia Parroquial, Los Escolapios, iglesia de la Candelaria, Convento de Santo Domingo, Palacio Municipal de Gobierno, cine Carral, teatro Fausto (Rita Montaner) y el museo Municipal.

4.1.2.3- ZRIU I-I.2 Sector Ambiental

Este sector, sin poseer los valores que caracterizan al sector Monumental en cuanto a obras arquitectónicas, espacios e imagen urbana, sí contiene un conjunto de edificaciones y calles que contribuyen a dotar al Centro Histórico Urbano de elementos de valor, como son su historicidad y ambientes escénicos, los que subrayan y destacan este centro de la Villa del resto de las áreas urbanizadas.

Las manzanas son más regulares que en el otro, predominando las de tamaño mediano, de trazado trapezoidal y rectangular. Desde el punto de vista funcional este sector ya no es centro de servicios sino residencial, con algunos equipamientos primarios dentro de su trama. Posee una arquitectura de tono menor con predominio de funciones domésticas que componen y acompañan el conjunto.

Lo forman unas 50 manzanas que bordean en sus límites nordeste, este y sur al sector monumental, en el que coexisten instalaciones que son fuentes contaminantes por sus vertimientos de residuales líquidos y sólidos a las aguas superficiales que cursan la zona, como la fábrica de mayonesa Doña Delicias y el banco de sangre.

4.1.3 Regulaciones Específicas

4.1.3.1 ZRIU I-I Centro Histórico Urbano

Artículo 266: No circula transporte de carga pesada.

Artículo 267: La tipología urbanística es de manzanas cerradas.

Artículo 268: Las nuevas construcciones hacen uso de la medianería o de la pared contigua según sea el caso.

Artículo 269: No es permisible el portal de uso público ni privado, salvo en los tramos de calles que poseen esta condicional.

Artículo 270: El jardín no es permisible.

Artículo 271: El número máximo de plantas permisible es dos.

Artículo 272: El puntal promedio de las edificaciones es entre 5 y 6 m.

Artículo 273: La construcción de sótanos y semisótanos tiene carácter excepcional, condicionada a una evaluación de la entidad competente.

Artículo 274: Se restringen las acciones constructivas en las industrias, talleres y almacenes, excepto las referidas a mantenimiento.

Artículo 275: La localización de industrias, talleres, bases de transporte y almacenes se prohíbe, se autorizan excepcionalmente talleres vinculados a artesanos y artistas, y otros desempeños compatibles con el uso residencial de la zona.

Artículo 276: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, excepcionalmente la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional, hasta que se pueda reponer la tipología original.

Artículo 277: Las industrias, talleres y almacenes incompatibles con el uso preferente de la misma, son reubicados progresivamente hacia suelo con vocación para para ello o hacia la zona industrial de Guanabacoa.

4.1.3.2 ZRIU I-I.1 Sector Monumental

Artículo 278: El coeficiente de ocupación del suelo es 85 %, con un 15 %, de área descubierta.

Artículo 279: El 15 % de área descubierta corresponde a los pasillos de servidumbre, patios interiores o patinejos y nunca se expresa hacia la vía pública.

Artículo 280: Se restringe el uso de vivienda en las plantas bajas de inmuebles ubicados en sendas primarias, nodos y espacios públicos, salvo que ese uso se corresponda con la tipología original en inmuebles de valor.

Artículo 281: No se ocupan los solares yermos y áreas libres producto de derrumbes, con construcciones temporales para usos de servicios locales (kioscos para venta de productos del agro, cárnicos, cafeterías, etc.); estas áreas son objeto de planeamiento urbanístico y proyecto integral para satisfacer el déficit de espacios públicos.

Artículo 282: La ocupación y el uso de inmuebles vacíos se corresponde con la tipología original del inmueble para no degradar sus valores arquitectónicos.

Artículo 283: En cuanto al uso de suelo se establece:

a) La rehabilitación de la estructura tradicional de servicios de centro (comerciales, culturales, turísticos, recreativos, etc.) en:

▮ Pepe Antonio y Martí

▮ Pepe Antonio y Máximo Gómez

▮ Martí, Corrafalseo y San Andrés

▮ Corrafalseo y San Francisco

b) La rehabilitación y recuperación de la estructura original de servicios, así el incremento de nuevos, en las vías públicas:

┐ Pepe Antonio (reforzando su carácter de eje básico)

┐ Martí (reforzando su carácter de eje básico)

┐ Corralfalso

┐ Máximo Gómez

c) Se conserva el uso original de los inmuebles localizados en los hitos:

┐ Iglesia Parroquial

┐ Los Escolapios

┐ Iglesia La Candelaria

┐ Ayuntamiento (Gobierno Municipal)

┐ Cine Carral

┐ Museo Municipal

┐ Teatro Fausto (Rita Montaner)

┐ Ermita de Potosí (fuera del límite)

4.1.3.3- ZRIU I-I.2 Sector Ambiental

Artículo 284: El coeficiente de ocupación del suelo es 75 %, con un 25 % de área descubierta.

Artículo 285: El 25 % de área descubierta es utilizada para pasillos de servidumbre, patios interiores o patinejos sin que se expresen hacia la vía pública.

4.2 Zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II)

4.2.1 Derroteros

4.2.1.1- ZRIU II.1. Villa I y II

Partiendo de un punto situado en el eje de la calle Romay, distante 40 m al norte de la intersección de esta calle con la calle Castanedo, se desplaza con rumbo sur por el eje de la calle Romay hasta intersectar la calle Soledad, girando por dicho eje y con rumbo este, hasta intersectar punto existente con afluente al río Cojímar, continuamos con rumbo este bordeando el fondo del límite de propiedad de las viviendas de la calle A del reparto El Roble, girando con rumbo sur se bordea el fondo del límite de propiedad de los edificios y la escuela especial 28 de Enero, por donde continua con rumbo sur,

hasta intersectar el límite de propiedad del fondo de las viviendas al norte de la calle Concha, donde gira con rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Apodaca, por este eje y con rumbo sur, se desplaza hasta la calle Luz, donde gira con rumbo este para incorporarse a la calle Apodaca. Se continúa por el eje de la calle Apodaca y con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Coco, donde gira con rumbo oeste, hasta incorporarse al eje de la calle Apodaca y por este eje con rumbo sur hasta el eje de la Ave. Independencia, donde gira con rumbo norte y después oeste, hasta intersectar el eje de la calle Aranguren, gira con rumbo sur y se desplaza hasta intersectar el eje de la calle Barreto, gira por dicho eje y con rumbo norte-este continua hasta intersectar la calle División, girando en este punto con rumbo sur hasta intersectar el eje de la carretera Vieja de Guanabacoa. En este punto se avanza con rumbo suroeste, hasta intersectar la calle San Antonio (Quintín Banderas) donde por dicho eje y con rumbo noreste continua hasta intersectar la calle Antón Recio, donde gira por su eje con rumbo oeste hasta intersectar la calle Potosí, continua por este eje con rumbo suroeste hasta intersectar la Carretera Vieja de Guanabacoa, toma por su eje con rumbo oeste hasta intersectar la prolongación de la calle Camino de los Manantiales, donde gira rumbo norte hasta intersectar el eje de la calle Príncipe Alberto. Por el mismo eje continua con rumbo este hasta intersectar la prolongación de los límites de propiedad del fondo de las viviendas situadas en la acera oeste de la calle Molino, sigue con rumbo norte hasta intersectar el lindero de fondo de las viviendas situadas en la acera sur de la calle Fuente, gira con rumbo oeste y en forma perimetral por dicho límite, hasta intersectar el lindero derecho entrando de la última vivienda situada en esta acera, con rumbo norte, hasta la intersección de la calle Final. Con el mismo rumbo por el eje de dicha calle, camina hasta intersectar la calle San Joaquín, donde gira rumbo este hasta intersectar el eje de la calle San Mateo, gira en este punto y con rumbo norte y por la prolongación de la calle antes mencionada, hasta intersectar la prolongación imaginaria de la calle Delicias, donde gira por su eje con rumbo este, hasta intersectar el eje de la calle Molino, girando en este con rumbo norte hasta intersectar la Ave. Independencia. En este punto de la Ave. Independencia gira por su eje con rumbo oeste hasta intersectar la acera sureste de la Vía Blanca (límite municipal), donde gira con rumbo noreste hasta intersectar el lindero sur de la Z-IV.1.1,

donde gira con rumbo este hasta intersectar el límite de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera norte de la calle Calzada Vieja de Regla, continuando en forma perimetral por dicho límite de propiedad con el mismo rumbo, hasta intersectar el límite de propiedad de la vivienda situada en la Ave Independencia Oeste, de la calle Belot, donde gira con rumbo norte, hasta intersectar el eje de la calle Central. Giramos por dicho eje con rumbo oeste hasta el final de la calle, continua con rumbo norte hasta intersectar el fondo del límite de propiedad de las viviendas situadas al norte de la calle Amargura, gira con rumbo norte y en forma perimetral hasta intersectar afluente y el límite sur de la propiedad de las viviendas y el tecnológico Lázaro Peña, donde se gira con rumbo noreste, desplazándose por dicho afluente aguas arriba, con rumbo noroeste hasta intersectar la carretera de Cojímar, girando por el eje de la carretera y con rumbo suroeste se continúa hasta intersectar el eje de la calle Romy, punto de partida.

4.2.1.2- ZRIU II.2.1 Mañana

Se parte de la intersección de la línea del FFCC Central y el límite del reparto Mañana, se toma por este último con rumbo sur-sureste-oeste hasta intersectar la calle 1^{ra} de dicho reparto, por donde continúa con rumbo sureste, hasta intersectar el límite del municipio por la margen norte del río Martín Pérez, por donde se continúa con rumbo noroeste hasta intersectar el límite de la zona de producción Z-IV.1.2, donde gira rumbo norte hasta intersectar la Calzada Vieja de Guanabacoa en su eje central, continúa por esta con rumbo noroeste hasta intersectar la línea del FFCC Central, por el que se avanza rumbo este hasta intersectar el límite del reparto Mañana, punto de partida del derrotero.

4.2.1.3 – ZRIU II.2.2 D'Beche-Nalón

A partir de la intersección de la Ave Independencia Este y la calle Vigario, punto de partida del derrotero, se toma por el eje de esta última con rumbo sureste hasta intersectar la línea del Ferrocarril Central, por la que se avanza rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Miguel Coyula. Aquí se gira con rumbo norte, hasta intersectar la prolongación de la calle Cristóbal de la Guardia, continúa con rumbo oeste hasta intersectar el límite de la Z-IV.2.2, gira por este límite con rumbo noreste hasta intersectar el eje de la Calzada Vieja de Guanabacoa y sigue con rumbo noreste

hasta intersectar el eje de la calle División. Por el eje de esta calle sigue con rumbo norte, hasta intersectar el eje de la calle Barreto, por el que se toma con rumbo sureste hasta intersectar el eje de la calle Aranguren y por aquí con rumbo norte, hasta intersectar el eje de la Ave. Independencia Este, por el que se continúa hasta intersectar con el eje de la calle Vigario, punto de partida.

4.2.1.4- ZRIU II.2.3 Chibás

Se parte de la intersección de la Vía Blanca y la línea del ferrocarril Casablanca-Matanzas, con rumbo sureste hasta intersectar el eje de la carretera de Cojímar, donde gira con rumbo sur hasta intersectar el afluente del río Cojímar se prosigue aguas abajo con rumbo sureste hasta intersectar el fondo de las viviendas y el tecnológico Lázaro Peña de la calle 28, por donde se continúa hasta intersectar el eje de la carretera al tecnológico. Bordeando el límite este de la zona IV.1.1, se gira rumbo noreste hasta intersectar el eje de la Vía Blanca, continuando con rumbo noreste hasta intersectar la línea del ferrocarril Casablanca-Matanzas, punto de partida.

4.2.1.5- ZRIU II. 2.4 El Roble

Partiendo de la intersección de la carretera de Cojímar y la línea del ferrocarril Casablanca-Matanzas, por el borde de esta última con rumbo sureste se avanza hasta intersectar el límite este de la zona II.23, donde se gira rumbo suroeste hasta intersectar el eje de la calle A. Por este eje se continúa con rumbo oeste, hasta intersectar el límite de propiedad de las viviendas al este de la calle 20 que a su vez constituye el límite oeste de la zona II.5, gira por dicho límite con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Máximo Gómez, por donde se continúa hasta intersectar con el límite de propiedad de las viviendas y escuela especial 28 de Enero, por donde se toma rumbo norte hasta intersectar el fondo del límite de propiedad de las viviendas por el sur de la calle A y con rumbo oeste sigue hasta intersectar la prolongación de la calle Soledad. Por el eje de la calle Soledad con rumbo suroeste se bordea toda el área hasta intersectar el eje de la Ave. Cojímar, por donde se gira con rumbo norte hasta intersectar la línea del ferrocarril Casablanca-Matanzas, punto de partida de la poligonal.

4.2.1.6- ZRIU II. 2.5 Habana Nueva–Alturas de Vía Blanca

Partiendo de la intersección de la Ave. Independencia Oeste y el Camino de los Manantiales, se toma rumbo sureste hasta intersectar la prolongación de la calle 8, donde con rumbo sur quedan incluidas las edificaciones de primera línea de fachada de su acera este, hasta intersectar el límite de la zona IV.1.3, donde se toma rumbo suroeste bordeando el límite del área hasta intersectar la calle Massip. En esta intersección se coge rumbo noroeste hasta intersectar el eje de la Vía Blanca, gira por esta vía y continua rumbo noreste hasta intersectar el eje de la Ave. Independencia Oeste y sigue rumbo este hasta intersectar el Camino de los Manantiales, punto de partida.

4.2.1.7- ZRIU II. 2.6 Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca

Partiendo del lindero norte del reparto Villa Oliva y su intersección con la carretera de Santa María del Rosario, se toma por esta última con rumbo sureste hasta la intersección con el afluente, se bordean sus márgenes y la zona V.1.5 con rumbo este hasta intersectar el callejón de Vigario, donde se gira con rumbo sureste y bordea el límite de los repartos y la zona VI.8.1 hasta llegar a la carretera a Peñalver. Se avanza por esta carretera con rumbo noreste una distancia de 400 m hasta intersectar el límite de propiedad izquierda entrando de la última vivienda situada en la acera sur de la carretera a Peñalver, se gira en este punto con rumbo sureste y en línea imaginaria a una distancia de 30 m con rumbo suroeste se bordean los fondos de propiedad de las viviendas aledañas a esta carretera. Se continúa por esta línea hasta intersectar la carretera a Santa María del Rosario y con el mismo rumbo continua, a una distancia de 100 m y con rumbo sureste se bordea la zona VI.8.1 y los repartos Alturas de Villa María, Entronque de San Miguel y La Yuca hasta intersectar con el 1^{er} Anillo. Por este se avanza con rumbo sureste hasta intersectar el eje de la Autopista Nacional por la que se gira con rumbo noroeste hasta su intersección con el camino de La Janga, por el que se camina bordeando la zona IV.1.5 y se toma rumbo norte hasta llegar a un punto equidistante de este camino con el callejón Llerena, a 100 m, donde se gira con rumbo noreste en línea imaginaria hasta intersectar el lindero oeste del reparto Villa Oliva, por donde se desplaza con rumbo norte en forma perimetral a dicho reparto,

hasta la intersección de su lindero norte con la carretera de Santa María del Rosario, punto de partida.

4.2.1.8- ZRIU II.2.7 Santa Fé

Partiendo de la intersección del Camino de Berroa y el lindero sur de la Corporación “Havana in Bond” S.A., se toma rumbo este hasta la intersección con los límites del Instituto Preuniversitario Urbano, se bordean sus linderos oeste y sur, y con el mismo rumbo se avanza y bordea un polígono de las MTT hasta intersectar el extremo norte de la calle 1^{ra} del reparto La Caridad. En este punto se gira rumbo sur hasta intersectar la carretera de Campo Florido (Real), donde gira rumbo oeste, bordeando el fondo de los límites de propiedad de las viviendas ubicadas al sur de calle Real hasta intersectar la acera este de la vía Monumental, lugar donde se gira rumbo norte hasta alcanzar el límite sur de la zona de regulación VI-1, por el que se desplaza con rumbo noreste hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.9- ZRIU II.2.8 Bacuranao

Partiendo de un punto situado en el terraplén a Ceibabo, distante unos 150 m al norte de la intersección de este terraplén con la calle Real (carretera a Campo Florido) se gira con rumbo este en línea imaginaria hasta una distancia aproximada de 350 m, donde se voltea rumbo sur para intersectar la calle Real y continuar con el mismo rumbo por los límites de propiedad del fondo de las viviendas ubicadas en la acera este del camino Camilo Cienfuegos hasta intersectar el camino de acceso a la recría El Tamarindo ubicado a unos 700 m de la mencionada carretera. Aquí se gira con rumbo oeste hasta intersectar el camino Camilo Cienfuegos, se continua hasta intersectar los límites de propiedad por el fondo de las viviendas ubicadas en la acera oeste de este camino, se continúa con rumbo norte hasta intersectar un punto imaginario equidistante unos 50 m, aproximadamente al sur de la calle Real, se gira con rumbo oeste por los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera sur de calle Real hasta intersectar el lindero oeste de la primera vivienda situada en la acera sur y en el extremo oeste de dicho poblado, donde giramos con rumbo norte hasta intersectar la carretera Real. Continua con rumbo norte por los límites de propiedad de las viviendas ubicadas en la acera oeste del camino Juan Ávila, hasta intersectar el límite de propiedad derecho entrando de la vivienda situada en la acera oeste del mismo

camino distante 300 m de su intersección con la calle Real, donde se gira con rumbo este hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera este del camino. En este punto se parte en dirección sur hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera norte de la calle Real, se gira con rumbo este bordeando los mencionados límites de propiedad hasta intersectar el terraplén a Ceibabo a una distancia aproximada de 20 m al norte de la intersección de este terraplén con la calle Real. Se gira con rumbo norte por el eje de dicho terraplén hasta intersectar el lindero imaginario a unos 150 m norte de la mencionada intersección que es el punto de partida de la poligonal.

4.2.1.10- ZRIU II.2.9 La Gallega

Partiendo de la intersección de la carretera a Barreras y el límite del área urbanizada de este poblado, el derrotero bordea este límite con rumbo este-sur hasta intersectar la carretera a Bacuranao. A partir de este punto el derrotero toma rumbo oeste bordeando el área urbanizada, que se desarrolla sobre la carretera de Barreras, hasta el final de la primera, donde gira con rumbo noreste bordeando el área urbanizada a lo largo de la carretera de Bacuranao y posteriormente con rumbo norte el área urbanizada que se desarrolla sobre la carretera de Barreras, hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.11- ZRIU II.2.10 Barreras- Valle Alegre-La Pela

Partiendo de un punto ubicado en las coordenadas $x=376.38$, $y=370.40$, donde se intersectan los límites de propiedades de fondo de las viviendas ubicadas en la acera oeste de la calle Rosales y las viviendas ubicadas en la acera norte de la calle Coco, reparto Valle Alegre, nuestro derrotero se desplaza por el límite de propiedades de fondo de las viviendas ubicadas en la calle Coco, con un rumbo sureste, hasta intersectar el límite oeste de la VI.7 y el límite este de la zona urbanizada de los poblados de Valle Alegre y La Pelá, bordeando este límite y con un rumbo sureste, hasta intersectar el final de la calle Minas del Petróleo, por la que giramos con un rumbo suroeste y bordeando la zona urbanizada, y el fondo de propiedad de las viviendas de la carretera a Barreras, hasta intersectar el límite oeste del poblado de Barreras y la VI.7, giramos en este límite con un rumbo noreste-este-sureste bordeando el poblado, giramos con un rumbo noreste por el límite de fondo de las

viviendas en la carretera a Barreras, hasta intersectar el límite oeste del poblado Valle Alegre, bordeando el fondo de límite de propiedad de las viviendas ubicadas al noroeste-noreste llegamos al punto de partida.

4.2.1.12- ZRIU II.2.11 Las Minas

Partiendo de un punto situado a unos 800 m aproximadamente al noreste en la carretera Guanabacoa-Campo Florido (calle Martí) del poblado de Minas y de la intersección de la calle Martí con la calle Maceo, girando con rumbo sureste por el lindero izquierdo entrando, de la última vivienda situada en dicha carretera hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de la vivienda situada en la acera sur de la antes mencionada calle Martí, giramos en forma perimetral con rumbo suroeste hasta intersectar, los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera este de la calle Maceo, girando en este punto con rumbo sur y en forma perimetral hasta intersectar la línea del FFCC Central, donde giramos con rumbo sureste y en forma perimetral desplazándonos a través de los linderos de propiedad de las viviendas situadas en la acera sur del terraplén entrada principal a la vaquería Maboá, hasta intersectar el límite de propiedad derecho entrando de la última vivienda situada en esta acera, la que dista aproximadamente 350 m de la intersección de este terraplén con la calle Maceo (carretera Minas-Arango), girando en este punto con rumbo suroeste hasta intersectar el eje del antes mencionado terraplén, girando en este punto con rumbo sureste hasta intersectar el límite izquierdo de la última vivienda situada en este terraplén la que dista 600 metros aproximadamente de la intersección de este terraplén con la calle Maceo, girando en este punto con rumbo suroeste hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera oeste de dicho terraplén ,girando en forma perimetral con rumbo noroeste hasta intersectar el eje del camino que comunica la vaquería Maboá con la vaquería típica No.38, girando en este punto con rumbo suroeste hasta intersectar el eje de la carretera Minas-Arango, girando en este punto con rumbo norte hasta intersectar límite de propiedad de las viviendas situadas en la acera sur de la línea del FFCC Central el que dista aproximadamente 50 m de la intersección de dicha carretera con la antes mencionada línea FFCC, donde giramos en forma perimetral hasta intersectar el primer afluente a la presa Las Minas girando en este punto con rumbo norte hasta intersectar

límite de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera norte de la antes mencionada línea del FFCC, continuando el derrotero con rumbo este hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera oeste de la calle Maceo, donde giramos con rumbo norte de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera sur de la acera Máximo Gómez, girando con rumbo oeste en forma perimetral hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera sur de la calle Martí, girando en este punto con rumbo oeste, y en forma perimetral hasta intersectar el límite de propiedad derecho entrando de la última vivienda situada al extremo oeste de este asentamiento poblacional la que equidista unos 100 m aproximadamente al oeste de la intersección de esta calle con la calle Máximo Gómez, girando en este punto con rumbo noreste hasta intersectar el eje de la calle Martí continuando nuestro derrotero a través de este eje con rumbo sureste y hasta una distancia aproximada de este punto de 200 m donde giramos en forma perimetral por los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera norte de la calle Martí hasta intersectar el límite final del extremo norte del callejón, continuando nuestro derrotero con el mismo rumbo hasta intersectar el lindero de fondo de las viviendas situadas en la acera este de dicho callejón, girando con rumbo sureste hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas situadas en la acera norte de la calle Martí, girando en ésta con rumbo noreste hasta intersectar afluente existente girando en este sentido aguas arriba y con rumbo este hasta intersectar la calle Martí, girando por dicho eje y con rumbo noreste hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.13- ZRIU II.2.12 Aranguito

Partiendo de un punto situado a 100 m al noroeste de la intersección de la carretera Minas-Arango con el terraplén principal a la vaquería La Cumplidora, giramos con rumbo este en forma perimetral bordeando dicho poblado por sus límites de propiedad de fondo hasta intersectar el camino Aranguito-Campo Florido, girando en ésta por su eje en la vía y con rumbo sur, hasta intersectar el eje de vía de la carretera Minas-Arango, girando por este eje y con rumbo noroeste, hasta 200 m de la intersección de esta carretera con el camino de Aranguito-Campo Florido, donde giramos con rumbo

oeste de forma perimetral por los límites de propiedad de las fachadas de fondo de la porción oeste del mencionado asentamiento, hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.14- ZRIU II.2 13 Arango

Partiendo de un punto situado en la carretera Minas-Arango equidistante a 200 m aproximadamente del cruce de ésta con los caminos a Peñalver y a San Gabriel respectivamente, hacemos giro al este en línea imaginaria bordeando todos los límites de fachada de fondo por la porción norte del pueblo de Arango, hasta intersectar el camino de San Gabriel a una distancia aproximada de 400 m del cruce de este camino, con la carretera de Arango-Minas y girando en este punto, en dirección suroeste, desplazándose en forma perimetral por las fachadas de fondo de la porción sur del mencionado pueblo, hasta intersectar un punto equidistante 300 m al sur en la carretera Minas-Arango, de la intersección de esta carretera, con el camino de la vaquería El Gandul, donde el derrotero gira con rumbo norte por el eje de dicha carretera hasta intersectar un punto en dicho eje distante unos 450 m del cruce de esta carretera con los caminos a San Gabriel y a Peñalver respectivamente, donde continuamos nuestro derrotero con el mismo rumbo en forma perimetral bordeando el asentamiento poblacional por su extremo oeste hasta intersectar el camino a Arango-Peñalver, donde giramos en dirección sureste hasta intersectar el lindero oeste del Campo Deportivo, girando en este punto con rumbo norte contorneando dicho campo hasta intersectar la carretera Minas-Arango, punto de partida.

4.2.1.15- ZRIU II.2.14 La Sepultura

Partiendo de un punto situado a 200 m en el eje de la carretera Arango-Pedro Pi y al norte de la intersección de ésta con el camino que lo atraviesa, el derrotero gira rumbo este, perimetralmente a dicho poblado por sus límites de fachada de fondo en su porción este y con rumbo sur hasta intersectar el puente de hierro situado en dicha carretera y que dista unos 600 m al sur de esta carretera con el cruce del antes mencionado camino. En este punto el derrotero gira al oeste para continuar nuestro desplazamiento en forma perimetral con los límites de propiedad de la porción oeste de dicho asentamiento poblacional y a una distancia equidistante de 100 m aproximadamente hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.16- ZRIU II.2.15. Peñalver

Partiendo de la intersección de los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera norte de la calle Hoyo y las viviendas ubicadas en la acera este de la calle Trampa, nuestro derrotero toma rumbo sureste hasta intersecar el límite de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera sur de la calle Real, girando con rumbo suroeste por dicho límite de propiedad hasta intersecar el límite de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera noreste de la calle Los Cocos, girando por dicho límite con rumbo sureste hasta intersecar el límite de propiedad derecho entrando de la última vivienda de dicha calle girando con rumbo suroeste hasta intersecar el eje de la calle Los Cocos, donde giramos con rumbo noroeste hasta intersecar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera sur de la calle Hernández, girando con rumbo suroeste aproximadamente en forma perimetral hasta intersecar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera oeste de la calle Aguirre, donde giramos con rumbo sur aproximadamente y en forma perimetral hasta intersecar el límite lateral derecho entrando de la última vivienda ubicada en esta calle, girando con rumbo oeste hasta intersecar el límite de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera oeste de la calle Aguirre, girando con rumbo norte hasta intersecar el límite de fondo de la cafetería El Mamey el que bordeamos por su límite de fondo y límite lateral derecho entrando, hasta intersecar el eje de la calle Real donde giramos con rumbo noroeste aproximadamente hasta intersecar el límite lateral izquierdo entrando de la última vivienda ubicada en la acera norte de la calle Real, girando con rumbo norte aproximadamente hasta intersecar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la antes mencionada acera, girando con rumbo este por dichos límites de propiedad y en forma perimetral hasta intersecar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera norte de la calle Hoyo, donde gira con rumbo noroeste hasta el punto de partida.

4.2.1.17- ZRIU II.2.16 El Repollo

Partiendo de un punto situado aproximadamente a 200 m al norte de la intersección de la vía Monumental y la carretera a Peñalver, el derrotero toma por la primera con rumbo sur, bordeando la acera oeste de esta vía hasta un punto situado

aproximadamente a 450 m de la intersección de la vía Monumental y la carretera a Peñalver, donde giramos rumbo oeste-norte-este, bordeando los límites de propiedad de las viviendas existentes, hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.18- ZRIU II.2.17 Los Mangos

Partiendo de la intersección de la vía Monumental y el límite sur de la zona VI-5.5, el derrotero toma rumbo este-sur-suroeste-este-norte, bordeando los límites de propiedad de las viviendas existentes al norte de la carretera a Peñalver. Posteriormente giramos con rumbo este-norte-este bordeando los límites de propiedad de las viviendas existentes al norte de la carretera a Peñalver y al oeste de la Vía Monumental, hasta intersectar punto de partida.

4.2.1.19- ZRIU II.2.18 Comunidad Alecrín

Partiendo de la instalación del límite de la antigua escuela trazado más al norte y en el sentido suroeste-sureste y el límite de la antigua escuela trazado más al este y en sentido noroeste-sureste, el derrotero se mueve por este último con rumbo sureste, hasta intersectar la carretera de Santa María del Rosario. Por ésta y con rumbo suroeste, el derrotero se mueve hasta intersectar el límite de la antigua escuela, colindante con una nave avícola abandonada, por donde gira con rumbo noroeste y posteriormente noreste, hasta intersectar el punto de partida.

4.2.1.20- ZRIU II.2.19 Comunidad DAP

Partiendo de un punto situado en la carretera que conduce a la Cantera No. 40, equidistante de la Autopista Nacional unos 120 m y al norte de ésta, nuestro derrotero se desplaza con rumbo oeste por los límites de propiedad existente de la II.2.19. hasta intersectar a unos 200 m aproximadamente, el lindero oeste de la II.2.19, girando por dicho límite con rumbo norte hasta una distancia de 200 m, girando con rumbo este aproximadamente y en forma perimetral por el lindero norte de la escuela hasta intersectar el límite oeste de la carretera que conduce a la Cantera No. 40, girando por dicho límite con rumbo suroeste, hasta intersectar punto de partida en las coordenadas $x=360.00$, $y=372.15$.

4.2.1.21- ZRIU II.2.20 Azotea

Partiendo de la intersección de la Calzada de Guanabacoa y el límite de la zona V.1 el derrotero toma por este último con rumbo suroeste bordeando el fondo de los límites

de propiedad de las viviendas existentes, hasta intersectar el eje de la calle San Luis, donde gira con rumbo oeste-sur hasta intersectar el límite de la IV.1.5, girando por este límite y con rumbo oeste, bordeando el fondo de los límites de propiedad de las viviendas existentes y parte de la IV.1.3, hasta intersectar el eje de la Calzada Vieja de Guanabacoa, por donde giramos con rumbo este aproximadamente, hasta intersectar el límite de la V.1, punto de partida.

4.2.1.22- ZRIU II.2.21 Bellavista

Partiendo de la intersección de las calles Massip y San Francisco, nuestro derrotero continúa con rumbo sureste por la calle Massip con el límite de la IV.1.3, con rumbo sureste y bordeando el límite de propiedad de las viviendas por la acera este de la calle San Agustín hasta intersectar el eje de la calle Calzada Vieja de Guanabacoa por donde giramos con rumbo sureste, hasta intersectar el límite de la IV.1.2 y el límite de propiedad de las viviendas por el oeste de la calle San Francisco, girando por este límite con rumbo noreste ,hasta intersectar la calle Massip punto de partida.

4.2.1.23- ZRIU II.2.22 Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal

Partiendo de la intersección de los límites más al sur de la II.5 y la línea del FFCC Enlace, el derrotero se mueve por esta última bordeando toda la VI.6.3, hasta intersectar el fondo del límite de propiedad las viviendas por el sur de la calle Independencia Este, y girando con rumbo sureste aproximadamente hasta intersectar el Camino al Vivero, por el que gira con rumbo suroeste aproximadamente bordeando el límite de propiedad de las viviendas por su lateral este, hasta intersectar la calle Sergio González y FFCC Enlace, girando por la calle Sergio González con rumbo noroeste hasta intersectar el fondo de límite de propiedad de las viviendas de la calle Jesús Garay, y por esta con rumbo noroeste aproximadamente bordeamos la zona IV.1.6 por su segmento norte hasta intersectar la calle A del reparto Naranjo, por donde giramos con rumbo sur, hasta intersectar el límite sur del reparto, por donde giramos con rumbo oeste bordeando todo el norte de la V.2 hasta intersectar la calle Varona del reparto Pomo de Oro, girando por el eje de la misma con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Vigario, girando por este eje con rumbo noroeste aproximadamente, hasta intersectar el eje de la Ave Independencia Este, por este eje y con rumbo este avanza nuestro derrotero hasta intersectar el fondo del límite de propiedad de las

viviendas al este de la calle Waldo, por esta y con rumbo norte seguimos hasta intersectar el fondo del límite de propiedad de las viviendas al este de la calle San Rafael, por este límite con rumbo norte bordeamos toda la Z-III hasta intersectar los límites del reparto La Lima y la Zona II.5, por la que giramos con rumbo este hasta intersectar la línea del FFCC enlace punto de partida.

4.2.1.24- ZRIU II.2.23 Roble-Hata

Partiendo de la intersección del límite este de la zona II.3.1 y la línea del FFCC Casablanca-Matanzas, nuestro derrotero se desplaza por esta última con rumbo noreste aproximadamente, hasta intersectar la línea del FFCC Enlace, donde giramos con rumbo suroeste y sur, hasta intersectar el límite norte del área urbanizada II.2.22 y III girando por este límite con rumbo oeste, hasta intersectar el límite oeste de propiedad de las viviendas de la calle 20, donde continuamos con rumbo norte, hasta intersectar el eje de la calle Máximo Gómez, donde giramos con rumbo este, hasta intersectar el límite de propiedad de las viviendas ubicadas en acera este de la calle 20, donde giramos con rumbo norte hasta intersectar el eje de la calle A, girando por el eje de la calle A y con rumbo sureste aproximadamente, avanzamos hasta intersectar el límite este de la zona II.3.1, por el que giramos con rumbo noreste hasta intersectar la línea del FFCC Casablanca-Matanzas, punto de partida.

4.2.2 Caracterización general de la zona

4.2.2.1. ZRIU II II.1 Villa I y II

Esta área está conformada por una retícula vial orientada en sentido norte-sur y este-suroeste, en la que se destacan las calles Corralfalso (Ave. Independencia), Santa María y Aranguren.

La función que se desarrolla en esta zona es fundamentalmente residencial, con un equipamiento de servicios para la atención a la población. La tipología urbanística se caracteriza por la medianería, presencia de patios centrales y laterales, alineación de fachada contigua a la acera, ausencia de portales, jardines, y parterres. La altura de las edificaciones oscila entre 1 y 2 plantas, los puntales de las más antiguas se desarrollan hasta 5 y 6 m, las cubiertas están construidas fundamentalmente sobre la base de vigas de madera, tablazón y tejas y los muros generalmente de mampuestos y ladrillos.

Hay pocas áreas verdes, reduciéndose los espacios públicos a unos pocos parques.

Se ubican dentro de esta zona los barrios precarios de erradicación Hoyo de Calixto García, Pepe Antonio, Finca Príncipe Alberto y Antón Recio y los barrios precarios de transformación Amenidad y Final y El Mambí. Los barrios Finca Príncipe Alberto y Antón Recio y El Mambí se inundan en época de lluvias y ciclones por desbordamientos de zanjas y acumulación de las aguas en las partes bajas.

Por otra parte, el hospital ginecobstetra Fátima, es fuente contaminante por sus vertimientos de residuales líquidos y sólidos a las aguas superficiales que cursan la zona.

4.2.2.2. ZRIU II.2.1 Mañana

Esta zona de regulación se localiza al suroeste del municipio, en el límite con el municipio San Miguel del Padrón y se ha conformado por el reparto Mañana.

Este reparto se ha urbanizado a partir de una retícula ortogonal, con edificaciones unifamiliares de 1 y 2 plantas, tipología constructiva I en buen estado técnico, presencia de parterre, jardín y portal, con buena accesibilidad desde la Autopista Nacional y la Vía Blanca. El río Martín Pérez es el límite de esta zona por el sur, el cual provoca inundaciones en algunas áreas durante la época de lluvias y ciclones, por desbordamiento del mismo.

Esta zona se ubica dentro del área de influencia de la bahía de La Habana, por lo que está sujeta a proyectos y acciones específicas que pueden implicar cambios en la morfología y usos de la misma.

4.2.2.3. ZRIU II.2.2 D'Beche-Nalón

Esta zona se encuentra situada al norte del FFCC Central, entre las zonas V-1, V-2 y II.4.3 e incluye los repartos D'Beche y Nalón. Se conformó a partir de cuadrículas ortogonales, con viviendas por lo general unifamiliares de 1 y 2 plantas, pasillos laterales y de fondo, portales y jardines. Existen además edificios típicos multifamiliares de 3, 5 y 6 plantas y un predominio de la tipología constructiva I en buen estado técnico. Dentro de la zona se ubica el estadio Frank D'Beche, algunos almacenes e industrias como la Torrefactora Regil y de producción de materiales de construcción locales.

4.2.2.4. ZRIU II.2.3 Chibás

Esta zona de regulación se encuentra situada en la porción noroeste del municipio, está conformada por el reparto Chibás, construido en la década de los años 60 y compuesto en su mayor parte por edificaciones unifamiliares de 1 y 2 plantas. Las edificaciones son de paredes de ladrillos o bloques y cubiertas de hormigón armado, coexistiendo con algunos edificios multifamiliares de reciente construcción, de 3, 4, y 5 plantas.

El trazado vial conforma una cuadrícula ortogonal, en las mismas aparecen parterres y las edificaciones poseen pasillos laterales y de fondo, jardines y portales de uso privado. En la zona se ubican edificios administrativos del Grupo Empresarial GEOMINSAL, servicios de ingeniería de EMCODI, la Empresa Nacional de la Sal (ENSAL), el Grupo Empresarial CEXNI, la UEB de Servicios de EMCODI, el centro deportivo Quintín Banderas y un área verde en la manzana comprendida entre las calles 5^{ta}, 3^{ra}, Ave. 1^{ra} y Vía Blanca, que funciona como un área para la protección ambiental del reparto por las acciones contaminantes de la refinería Níco López.

4.2.2.5. ZRIU II.2.4 El Roble

Esta zona se encuentra situada al norte del municipio, entre las zonas II.2.23, II.1 y II.2.3; se corresponde con el reparto “El Roble”. La urbanización de esta zona está conformada a partir de una trama urbana ortogonal con edificaciones unifamiliares en general de una y dos plantas, presencia de parterres, edificaciones con portales privados, jardines, pasillos laterales y de fondo. Como relleno han sido construidos en parcelas vacías algunas edificaciones multifamiliares típicas de hasta 5 plantas, de tecnología SP-79 y E-14. Se ubican además algunos almacenes, industrias y talleres de AZCUBA, entre otros. El río Cojímar, con quien limita esta zona por el norte, provoca inundaciones en algunas áreas durante la época de lluvias y ciclones por desbordamiento.

4.2.2.6. ZRIU II.2.5. Habana Nueva-Alturas de Vía Blanca

Esta zona de regulación de intervención urbana está constituida por los dos repartos de igual nombre, situados al sur de la Vía Blanca, entre las zonas de producción industrial IV.1.4 La Cotorra, IV.1.1, IV.1.3 y IV.1.2.

Esta zona está conformada a partir de una retícula ortogonal con edificaciones unifamiliares de 1 y 2 plantas. Predominan los portales privados, pasillos laterales y de fondo y los jardines privados, existiendo parterres en su área sur. Se han ocupado las parcelas vacías con edificaciones multifamiliares de hasta 5 plantas y dentro de la zona se encuentra el barrio precario de transformación Callejón del Sapo.

4.2.2.7. ZRIU II.2.6. Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca

Se encuentra situada al este de la zona IV.1.5 y al oeste de la zona VI.8.1, limitando por el sur con la Autopista Nacional. Es un área urbanizada a lo largo de la carretera a Santa María del Rosario, en la que predominan las áreas libres. Se caracteriza por un crecimiento desorganizado y no uniforme, con viviendas de 1 y 2 plantas, en regular y buen estado técnico. Dentro de la zona se encuentra ubicada la fundición Cubana de Bronce, industria contaminante que vierte sus desechos contaminando el suelo y el aire, con un alto índice de afectación al medio ambiente y la población residente en barrios aledaños, por lo que se propone su reubicación hacia la Zona Industrial (IV.1.5). También se localiza en esta zona el barrio precario de erradicación La Federal y el de transformación Los Azahares. La zona es susceptible de inundaciones por intensas lluvias, por desbordamiento del afluente del río Cojímar.

4.2.2.8. ZRIU II.2.7. Santa Fé

Esta zona está conformada por Santa Fé y La Caridad. El poblado de Santa Fe, es una de las áreas urbanas de base agropecuaria existente dentro del territorio municipal, situado al este de la Vía Monumental con límites por el sur con la zona VI.3.3, al norte con la zona-VI.1 y al este con la zona Z-5.

Este poblado está conformado sobre la base de una cuadrícula ortogonal, con viviendas en general unifamiliares de 1 y 2 plantas, presencia de portales, pasillos laterales y de fondo amplios. Aunque el reparto fue concebido con amplias parcelas y espaciosos pasillos, estas características se están perdiendo en la actualidad debido al crecimiento paulatino que tiene el reparto sobre sus propias áreas.

La zona es afectada por peligro de inundaciones, al estar atravesada de Sur a Norte por el cauce y primer plano de inundación del afluente del río Cojímar.

4.2.2.9. ZRIU II.2.8 Bacuranao

Esta zona es un poblado de base rural, se encuentra situada al sur de la zona VI.3.4, al norte de la zona VI.3.3, al este de la zona V.5 y al oeste de la zona V.6. Se desarrolla a ambos lados de la calle Real o carretera a Campo Florido, con un crecimiento lineal con ramificaciones en los caminos que la interceptan como son Camino Juan Ávila, terraplén a Ceibabo y Camino Camilo Cienfuegos (Matoso). La conforman viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas en regular y mal estado técnico y es una zona vulnerable a inundaciones por intensas lluvias.

4.2.2.10. ZRIU II.2.9 La Gallega

En esta zona existen viviendas multifamiliares típicas, con sistema E-14 de 5 plantas y SP-9 de 5 plantas, así como Sandino biplanta; así como viviendas unifamiliares. Se encuentra situada al norte de la zona V.4, al sur de la zona VI.7, por su lado este linda con la zona V.7 y por el este con la zona V.6.

4.2.2.11. ZRIU II.2.10 Barreras-Valle Alegre-La Pela

Esta zona está situada al noreste del municipio, limita con el municipio Habana del Este y está conformada por uno de los poblados de base rural del municipio.

Esta urbanización está compuesta por viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas construidas sobre la base de madera y ladrillos en regular y mal estado técnico, carece de instalaciones de servicios y posee un crecimiento irregular, anárquico. Es una zona vulnerable a inundaciones por intensas lluvias.

4.2.2.12. ZRIU II.2.11 Las Minas

Esta zona está compuesta por uno de los poblados de base rural del municipio, constituido por edificaciones de 1 planta, de puntal alto que oscila entre 3 y 5 m aproximadamente, construidas por lo general de madera y ladrillo en regular estado técnico. Linda por el norte con la zona VI.8.3, por el sur con la zona VI.8.4, por el oeste con la zona V.7 y por el este con el límite municipal.

4.2.2.13. ZRIU II.2.12 Aranguito

Este poblado es de crecimiento lineal a lo largo de la carretera Arango-Minas, carente de servicios y equipamiento urbano que depende de los servicios principales del poblado de Arango. Conformado por viviendas de una planta en regular estado

técnico, con un crecimiento desordenado, donde la actividad fundamental es la agropecuaria. Linda con la zona de regulación VI.8.4.

4.2.2.14. ZRIU II.3.13 Arango

Esta zona está conformada por uno de los pueblos de base rural del municipio, constituido por viviendas de 1 y 2 plantas en general en buen estado técnico constructivo. Se caracteriza por ser un pueblo de crecimiento lineal alrededor de dos vías que se cruzan, a lo largo de la carretera Minas-Arango y de los caminos convergentes (Arango-Peñalver y Arango-San Gabriel). Posee todo tipo de equipamiento urbano, incluyendo una antigua iglesia, y la actividad económica fundamental es la agropecuaria. Linda con la zona de regulación VI.8.4.

4.2.2.15. ZRIU II.2.14 La Sepultura

Este poblado se caracteriza por un crecimiento lineal y desarrollado a lo largo de la carretera Arango-Pedro Pi. Viviendas de una planta de regular estado técnico constructivo. La actividad fundamental del poblado es la agropecuaria, careciendo de servicios, siendo dependiente en estos servicios del poblado de Arango. Linda con la zona de regulación VI.8.4.

4.2.2.16. ZRIU II.2.15 Peñalver

Esta zona de regulación constituye uno de los poblados de base rural del municipio, conformado por edificaciones unifamiliares de 1 y 2 plantas construidas generalmente con muros de ladrillos y cubierta de hormigón armado, en regular y buen estado técnico constructivo. Linda con la zona de regulación VI.8.4.

4.2.2.17. ZRIU II.2.16 El Repollo

La zona constituye uno de los poblados de base rural del municipio y se encuentra situada en la intersección de la carretera de Peñalver y el Primer Anillo. Está conformada por edificaciones unifamiliares de 1 y 2 plantas, construidas por lo general con muros de ladrillos y cubierta de hormigón armado, en regular y buen estado técnico constructivo. Linda con la zona de regulación VI.8.1 por el norte, sur y oeste y con la vía Primer Anillo por el este.

4.2.2.18. ZRIU II.2.17 Los Mangos

Esta zona constituye uno de los poblados de base rural del municipio y está situada a ambos lados de la vía Monumental, en la intersección de ésta con el camino a

Peñalver. Está compuesta por viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas en sentido general, con un estado técnico constructivo que oscila entre bueno y regular. Linda con la zona de regulación VI.8.4.

4.2.2.19. ZRIU II.2.18 Comunidad Alecrín

Zona conformada por naves de 1 planta, con paredes de ladrillos y madera y cubierta de fibrocemento. Ocupa un área aproximada de 9 ha, actualmente conformada por el asentamiento humano en las instalaciones de una antigua escuela a la que se realizó cambio de uso a viviendas. Linda con la zona de regulación VI.8.2.

4.2.2.20. ZRIU II.2.19 Comunidad DAP

Esta zona colinda al noreste con la Autopista Nacional (La Habana-Cienfuegos) y la zona de regulación VI.8.2, se localiza próxima al poblado de Santa María del Rosario. Conforman esta zona las instalaciones de una antigua escuela a la que se le cambió el uso a viviendas, consistente en naves de ladrillos y cubiertas de fibrocemento y en menor cantidad algunas construcciones tradicionales con losa de hormigón armado, en buen estado técnico general.

4.2.2.21. ZRIU II.2.20 Azotea

Esta zona corresponde al reparto Azotea, situado al sur de la Calzada Vieja de Guanabacoa entre las zonas de regulación IV.1.3 al oeste, II.1 al norte, V.1 al este y IV.1.5 al sur. Posee una cuadrícula urbana ortogonal con viviendas unifamiliares de una y dos plantas, caracterizadas por la presencia de jardines, portales, pasillos laterales y de fondo.

4.2.2.22. ZRIU II.2 21. Bellavista

Esta zona posee una trama urbana irregular, con viviendas de una y dos plantas, en regular estado técnico y tipología constructiva de cubiertas de hormigón y viga-losa. Limita con las zonas de regulación IV.1.2 al oeste, II.2.5 al norte, IV.1.3 al este y con la II.2.1 al sur, ubicándose en ella los barrios precarios de transformación Sapo I y Sapo II.

4.2.2.23. ZRIU II.2 22 Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal

Esta zona una trama urbana irregular de manera general, con viviendas unifamiliares de una y dos plantas, en regular y buen estado técnico constructivo. Limita con las zonas de regulación II.2.2 al oeste, III al norte, IV.1.6 al este y V.2 al sur. Es una zona

vulnerable a inundaciones por intensas lluvias y dentro de sus límites se localiza el barrio precario de transformación Vivero de Ricabal.

4.2.2.24. ZRIU II.2 23. Roble Hata

Zona conformada por edificios multifamiliares de hasta 4 plantas, viviendas unifamiliares de una y dos plantas y algunos servicios primarios. Presenta una cuadrícula urbana ortogonal caracterizada por la presencia de parterres, aceras, jardines, portales, pasillos laterales, de fondo y áreas de parqueo. Limita con las zonas de regulación II.1 al oeste, II.2.4 al norte, VI.6.3 al este y con las zonas III y II.2.22 al sur.

4.2.3 Regulaciones específicas

Artículo 286: El % de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, pasillos laterales y de fondo, patios traseros, interiores o patinejos.

Artículo 287: El puntal promedio de las edificaciones es el predominante en cada zona de regulación.

Artículo 288: Nuevas industrias, talleres, bases de transporte y almacenes no son permisibles en esta zona, excepcionalmente se localizan aquellos talleres vinculados a artesanos, artistas y otros desempeños compatibles con el uso de suelo residencial de la misma.

Artículo 289: Las industrias, talleres y almacenes existentes, incompatibles con el uso residencial de la zona, son reubicados progresivamente en suelo con vocación para estas funciones o en la Zona Industrial de Guanabacoa.

4.2.3.1. ZRIU II.1 Villa I y II

Artículo 290: La tipología urbanística es de manzanas cerradas.

Artículo 291: El coeficiente de ocupación del suelo es del 75 %.

Artículo 292: El 25 % de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, patios interiores o patinejos, siempre que no se expresen hacia la vía pública.

Artículo 293: La nueva construcción de portal de uso público y privado no es permisible.

Artículo 294: No se establece la condicional de jardín.

Artículo 295: El número máximo de plantas es dos.

Artículo 296: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, de manera excepcional las tipologías III y IV siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional, hasta tanto se pueda reponer la tipología original.

Artículo 297: En los barrios precarios de erradicación Hoyo de Calixto García, Pepe Antonio, Finca Príncipe Alberto y Antón Recio y de transformación Amenidad y Final y El Mambí la acción constructiva es mantenimiento, hasta tanto sean aprobados e implementados los planes parciales para los mismos.

4.2.3.2. ZRIU II.2.1 Mañana

Artículo 298: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 299: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 %.

Artículo 300: El 33% de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, laterales y de fondo, patios interiores y patinejos.

Artículo 301: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 302: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

Artículo 303: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2,50 m y se adaptan en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 304: En las calles donde existe condicional de jardín frontal tiene un ancho de 2,50m, excepto en las calles A, 7^{ma}, Sur, Central y Norte que es de 4 m; en los solares de esquina la condicional de jardín es para ambas calles.

Artículo 305: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es de 3 m.

Artículo 306: Se conserva y mantiene el ancho de acera y parterre existente.

4.2.3.3. ZRIU II.2.2 D'Bche-Nalón

Artículo 307: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas y abiertas.

Artículo 308: El coeficiente de ocupación del suelo es de 67 %, con un 33 %, de área descubierta.

Artículo 309: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 310: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

Artículo 311: Los portales y medios portales de carácter privado poseen un ancho de 2 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 312: El jardín frontal posee un ancho de 2 m y 3 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 313: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 3 m.

Artículo 314: Se conserva y mantiene el ancho de acera y parterre existente.

4.2.3.4. ZRIU II.2.3 Chibás

Artículo 315: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 316: El coeficiente de ocupación es de 67 %, con un 33% de área descubierta.

Artículo 317: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 318: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho mínimo de 2 m y se adaptan en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 319: Donde exista condicional de jardín este posee un ancho de 5 m, excepto en las calles 11, 13 y Ave. de Guanabacoa que es de 8 m; en los solares de esquina esta condicional es para ambas calles.

Artículo 320: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 1 m y los de fondo 3 m.

Artículo 321: Se conserva y mantiene el ancho de acera existente, así como los parterres de 10 m en Ave. de Guanabacoa y de 2 m en el resto de las calles.

Artículo 322: Las tipologías constructivas son la I y II.

4.2.3.5. ZRIU II.2 4 El Roble

Artículo 323: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas y abiertas.

Artículo 324: El coeficiente de ocupación es del 67 %.

Artículo 325: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 326: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, para los que dan frente a la Ave. de Cojímar es de 2,50 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 327: Donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 2 m.

Artículo 328: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

Artículo 329: Se conserva y mantiene el ancho de acera y parterre existente.

Artículo 330: Las tipologías constructivas son la I y II.

4.2.3.6. ZRIU II.2.5 Habana Nueva–Alturas de Vía Blanca

Artículo 331: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas y abiertas.

Artículo 332: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % y 33 % de área descubierta.

Artículo 333: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 334: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 335: En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 3 m.

Artículo 336: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

Artículo 337: Se conserva y mantiene el ancho de acera mínima de 1 m y parterres de 2 m en los lugares que estos existan.

Artículo 338: Las tipologías constructivas son la I y II.

4.2.3.7. ZRIU II.2.6 Villa María-Villa Oliva-Villa Haydee-La Federal-Alturas de Villa María-Villa Nomar-Mi Gloria-Entronque San Miguel-La Yuca

Artículo 339: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 340: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 %, con un 33 % de área descubierta.

Artículo 341: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 342: En los barrios precarios de erradicación (La Federal) y de transformación (Los Azahares) la acción constructiva permisible es mantenimiento.

Artículo 343: Las tipologías constructivas son la I y II.

Artículo 344: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m de acuerdo a las condicionales específicas para cada calle.

Artículo 345: En las calles donde existe condicional de jardín tiene un ancho de 3 m.

Artículo 346: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

4.2.3.8. ZRIU II.2.7 Santa Fé

Artículo 347: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 348: El coeficiente de ocupación del suelo es de 67 % con un 33 % de área descubierta.

Artículo 349: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 350: Las tipologías constructivas son la I y II.

Artículo 351: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adaptándose en cada caso a las condiciones específicas de cada calle.

Artículo 352: En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 3 m.

Artículo 353: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

4.2.3.9. ZRIU II.2. 8 Bacuranao, II.2.9 La Gallega, II.2.10 Barreras- Valle Alegre-La Pelá, II.2.11 Las Minas, II.2 .12 Aranguito, II.2.13 Arango, II.2.14 La Sepultura, II.2.15 Peñalver, II.2.16 El Repollo y II.2 .17 Los Mangos

Artículo 354: La tipología urbanística es de manzana de poblado.

Artículo 355: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % y un 33 % de área descubierta.

Artículo 356: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 357: Son permisibles todas las tipologías constructivas.

Artículo 358: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose a las características específicas de cada calle.

Artículo 359: En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 3 m.

Artículo 360: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

4.2.3.10. ZRIU II.2.18. Comunidad Alecrín y II.2.19. Comunidad DAP

Artículo 361: La tipología urbanística es de manzanas abiertas y manzanas de poblado.

Artículo 362: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

Artículo 363: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 364: Son permisibles todas las tipologías constructivas.

Artículo 365: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose a las características específicas de cada calle.

Artículo 366: En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 3 m.

Artículo 367: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,20 m.

4.2.3.11. ZRIU II.2.20. Azotea

Artículo 368: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 369: El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % y un 33 % de área descubierta.

Artículo 370: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 371: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

Artículo 372: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

Artículo 373: En los casos que exista condicional de jardín este tiene 2 m.

Artículo 374: Los pasillos laterales y de fondo tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el mínimo es 1 m.

4.2.3.12. ZRIU II.2.21. Bellavista

Artículo 375: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 376: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

Artículo 377: El número máximo de plantas que es tres.

Artículo 378: La acción constructiva es mantenimiento en los barrios precarios Sapo I y Sapo II hasta que se erradiquen y se defina su uso, y en el barrio Los Azahares hasta que se apruebe e implemente el plan parcial de ordenamiento urbanístico.

Artículo 379: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

Artículo 380: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

Artículo 381: El jardín tiene un ancho de 3 m en aquellas calles donde existe esta condicional.

Artículo 382: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

4.2.3.13. ZRIU II.2.22. Escala-Pomo de Oro-La Lima-Naranjo-Ricabal

Artículo 383: La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

Artículo 384: El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

Artículo 385: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 386: La acción constructiva es mantenimiento en el barrio precario Vivero de Ricabal, hasta tanto se apruebe e implemente el plan parcial de ordenamiento urbanístico de la zona.

Artículo 387: Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

Artículo 388: Los portales tienen 2 m en los repartos Pomo de Oro, Naranjo, Ricabal y Escala y 2,50 m en el reparto La Lima.

Artículo 389: En los repartos La Lima y Ricabal el jardín tiene 2 m.

Artículo 390: Los pasillos laterales se establecen de 0,70 m como mínimo para los repartos Pomo de Oro y La Lima y de 0,75 para Naranjo, Ricabal y Escala en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m.

Artículo 391: Los pasillos de fondo se establecen con un mínimo de 1 m para el reparto Pomo de Oro, 2 m para el reparto Escala, 1,50 m para los repartos Naranja y Ricabal y de 0,70 m para el reparto La Lima.

4.2.3.14. ZRIU II.2.23. Roble Hata

Artículo 392: La tipología urbanística es de manzanas abiertas.

Artículo 393: El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % con un 33 % de área descubierta.

Artículo 394: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 395: La tipología constructiva permisible es la I.

Artículo 396: Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

Artículo 397: En las calles donde exista condicional de jardín este tiene un ancho de 2 m.

Artículo 398: Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

4.3 Zona de regulación de intervención urbana III (ZRIU III)

4.3.1 Derroteros

4.3.1.1- ZRIU III La Hata

Partiendo del límite de propiedad del fondo de las viviendas ubicadas al norte de la calle Concha y la Z-II.2.22 La Lima, se toma rumbo sur bordeando esta zona y el límite de propiedad de las viviendas por el este de la calle San Rafael, hasta intersectar el eje de la Ave. Independencia Este. Se girando por este eje y toma rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Apodaca, girando por este con rumbo norte hasta intersectar el eje de la calle Coco, continúa con rumbo este hasta intersectar el eje de la calle Apodaca, se gira con rumbo norte hasta intersectar el eje de la calle Luz, se toma rumbo este hasta intersectar otra vez el eje de la calle Apodaca, girando por este eje con rumbo norte hasta intersectar el límite de propiedad del fondo de las viviendas por la calle norte de Concha y se sigue por este límite con rumbo este hasta intersectar el punto de partida.

4.3.2 Caracterización general de la zona

4.3.2.1- ZRIU III La Hata

Esta área residencial posee una trama urbana irregular, con viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas, en general en regular y mal estado técnico. Están ubicadas en forma arbitraria y sin guardar alineación alguna dentro de una red de trillos y algunos trazados viales, que aunque se han ido regularizando y logrado una mejor comunicación, siguen siendo anárquicos.

Dentro de la zona hay dos barrios precarios de transformación, Hoyo 1 y 2, en los que se producen inundaciones por desbordamiento de las zanjas de albañales y acumulación en las partes bajas. Las viviendas están construidas con paredes de desecho de madera, pisos de cemento y losas en mal estado, y cubiertas de fibrocemento, papel asfáltico y zinc, en regular y mal estado técnico.

La evacuación de los residuales líquidos y sólidos se efectúa hacia fosas, zanjas y a cielo abierto. El suministro de agua se realiza del acueducto con toma propia y colectiva en general, aunque en un pequeño número se abastecen de pozos y pipas. El servicio eléctrico se recibe del sistema electroenergético nacional mediante relojes y sistemas colectivos y en un número de casos no se dispone de este servicio.

En esta zona se proponen intervenciones de alta intensidad, encaminadas al completamiento y desarrollo del área, por lo que está sujeta a la elaboración de planes y proyectos, lo que puede traer afectaciones a viviendas existentes que serán reubicadas previa negociación con las entidades inversionistas.

La urbanización de la zona incluye modificaciones en la retícula urbana, infraestructura técnica, vías públicas, áreas verdes y espacios públicos, ocupación y utilización de las manzanas y parcelas. Esta zona es vulnerable por riesgos de inundación por intensas lluvias.

4.3.3 Regulaciones específicas

4.3.3.1- ZRIU III La Hata

Artículo 399: La tipología urbanística es de manzanas abiertas y semicerradas.

Artículo 400: El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % y un 33 % de área descubierta.

Artículo 401: El número máximo de plantas es cinco.

Artículo 402: La localización de industrias, talleres, bases de transporte y almacenes es incompatible en esta zona, se autorizan excepcionalmente talleres vinculados a artesanos y artistas, así como otros desempeños compatibles con el uso residencial de la zona que es el preferente.

Artículo 403: La tipología constructiva es la I y II.

Artículo 404: Las acciones constructivas son la reparación, mantenimiento y ampliación en plantas altas (hasta tres plantas) en las viviendas existentes en la zona y la nueva construcción.

Artículo 405: Para las viviendas previstas a reubicar según las determinaciones de los planes de ordenamiento urbanístico aprobados se restringen las acciones constructivas de remodelación, reconstrucción, ampliación, unificación o división, excepto acciones de mantenimiento.

Artículo 406: Los pasillos laterales tienen un mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,50 m.

Artículo 407: Para los portales se establece una dimensión de 2 m, adecuándose a las características de cada calle.

Artículo 408: El jardín, donde existe esta condicional, tiene 2 m de profundidad.

Artículo 409: Para las nuevas urbanizaciones la tipología de manzana la define el plan de ordenamiento urbanístico, utilizando proporciones que aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones naturales existentes.

Artículo 410: Para esta zona se establece el completamiento.

4.4 Zona de regulación de intervención urbana IV (ZRIU IV)

4.4.1 Derroteros

4.4.1.1- ZRIU IV.1.1 Zona de producción Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera

Partiendo de la intersección de la Vía Blanca y la calle 3^{ra} del reparto Eduardo Chibás, girando en este punto con rumbo sureste hasta intersectar la Ave. 1^{ra} del propio reparto, gira con rumbo sur hasta intersectar terraplén de nueva construcción que une Ave. 1^{ra} con Ave. 3^{ra} por el extremo suroeste del reparto Chibás. Gira por el eje de este terraplén y con rumbo sur camina hasta intersectar la Ave. 5^{ta} de este reparto, gira

por el eje de la calle de acceso al tecnológico Lázaro Peña y con rumbo suroeste y en forma perimetral bordea los linderos norte y oeste de la mencionada zona educacional hasta intersectar la acera norte de la calle Amargura, donde giramos con rumbo oeste hasta el final de dicha calle. Prosigue en forma perimetral y con rumbo sur hasta intersectar la acera sur de la calle Central en su extremo final, gira por esta última con rumbo este, hasta intersectar los límites por el fondo de las propiedades de las viviendas ubicadas en la acera oeste de la calle Belot, donde se gira con rumbo sur en forma perimetral hasta intersectar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera norte de la Calzada Vieja de Regla girando con rumbo oeste en forma perimetral e imaginaria hasta intersectar la acera sureste de la Vía Blanca, límite municipal, continuando por esta acera con rumbo noreste hasta intersectar la calle 3^{ra}, punto de partida.

4.4.1.2- ZRIU IV.1.2 Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña

Partiendo de la intersección de la Vía Blanca y la calle Massip del reparto Alturas de Vía Blanca (II.2.5), se avanza con rumbo sureste por el eje de esta última vía, hasta intersectar el eje de la calle San Francisco, continúa con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Dolores, por el que gira rumbo este hasta intersectar el eje de la calle Bellavista. Continúa avanzando con rumbo suroeste bordeando el límite de la zona II.2.21 hasta el río Martín Pérez, límite físico del municipio, por el que se toma rumbo noroeste hasta intersectar el eje de la Vía Blanca, por donde se toma rumbo norte hasta intersectar el eje de la calle Massip, punto de partida.

4.4.1.3- ZRIU IV.1.3 Julio Antonio Mella

Partiendo de la intersección de la Calzada Vieja de Guanabacoa y el Camino de los Manantiales, se toma por la primera con rumbo sureste hasta intersectar el eje de calle 1^{ra} del reparto Azotea, por la que gira con rumbo sureste y continúa hasta intersectar la calle 2^{da} de dicho reparto. A partir de este punto y bordeando el área urbanizada continúa con rumbo suroeste hasta intersectar la línea del FFCC Central, por donde sigue con rumbo oeste hasta intersectar la Calzada Vieja de Guanabacoa y continúa con rumbo suroeste hasta intersectar la calle San Agustín. Por ésta, excluyendo el área urbanizada, continúa con rumbo norte hasta intersectar la calle 4^{ta} del reparto Alturas de Vía Blanca, por la que sigue rumbo norte excluyendo las edificaciones existentes a

ambos lados de esta calle, hasta intersectar la prolongación de la calle E de dicho reparto. A partir de este punto y rumbo noreste-este sigue hasta intersectar el Camino de los Manantiales, por donde se avanza con rumbo sur hasta intersectar la Calzada Vieja de Guanabacoa, punto de partida.

4.4.1.4- ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra

Partiendo de la intersección de Ave. Independencia Oeste y la calle Molino se toma por el eje central de esta última con rumbo sur hasta intersectar el eje central de la calle San Joaquín, por donde gira con rumbo oeste hasta intersectar la calle Matías. Por esta calle y por detrás de las edificaciones de la primera línea de fachada de la acera oeste, continúa con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Fuentes, por donde avanza con rumbo este hasta intersectar el eje central de la calle Molino y gira con rumbo sur hasta intersectar el eje central de la calle Príncipe Alberto. Desde esta intersección sigue con rumbo oeste hasta intersectar el eje central del Camino de los Manantiales, por donde continúa hasta intersectar la Ave. Independencia Oeste, por cuyo eje central se gira con rumbo oeste, hasta intersectar la calle Molino, punto de partida del derrotero.

4.4.1.5- ZRIU IV.1.5 Zona Industrial

Partiendo de la intersección del final de la calle Habana y la línea del FFCC Central, nuestro derrotero toma por este con un rumbo sureste, hasta intersectar la línea FFCC Enlace, giramos en este punto con un rumbo sur bordeando el límite de la zona VI.8.1, hasta intersectar el límite de la zona II.2.6, la que bordeamos por su lado norte y con un rumbo oeste-norte-oeste-sur-suroeste-sureste-este-sur-suroeste, hasta intersectar la Autopista Nacional, por la que giramos con rumbo noreste, hasta intersectar el límite este de la zona II.2.1, mañana bordeando este límite del reparto y con rumbo noreste hasta intersectar el final de la calle Habana y la línea del FFCC Central, punto de partida.

4.4.1.6- ZRIU IV.1.6 Planta de Herrajes

Partiendo de un punto situado unos 100 m aproximadamente al norte de la intersección de las calles Jesús Garay y Sergio González del reparto Escala, tomamos rumbo sureste y en forma paralela a la calle Jesús Garay de dicho reparto y hasta una

distancia aproximada de 350 m para intersecar el lindero sur de la industria, girando en este y con rumbo oeste en forma perimetral hasta intersecar el límite este de la calle A del reparto Naranjo, girando con rumbo norte hasta intersecar el límite sur de la calle 3^{ra} del antes mencionado reparto, girando el derrotero con rumbo este hasta una distancia aproximada de 80 m, girando rumbo norte hasta intersecar los límites de propiedad de fondo de las viviendas ubicadas en la acera sur de la calle 2^{da} del reparto Naranjo, girando de forma perimetral con rumbo este hasta intersecar el punto de partida.

4.4.1.7. ZRIU IV.2.1 Cementerio Viejo

Partiendo de la intersección de la acera norte de la calle Antón Recio y la acera oeste de la calle San Antonio, el derrotero toma rumbo por este último con dirección suroeste aproximadamente, hasta intersecar la acera norte de la Calzada Vieja de Guanabacoa, girando por dicha acera con rumbo oeste hasta intersecar el límite oeste de la calle Potosí, donde gira por dicho límite con rumbo noreste aproximadamente hasta intersecar el límite sur de la calle Príncipe Alberto, girando en este punto y con rumbo sureste aproximadamente interseca la acera sur de la calle Antón Recio y continúa con el mismo rumbo hasta intersecar el punto de partida.

4.4.1.8- ZRIU IV.2.2 Cementerio Nuevo

Partiendo de un punto situado en la intersección de la carretera Vieja de Guanabacoa con el límite este del Cementerio Nuevo, el derrotero toma con rumbo sur bordeando el límite del cercado del cementerio hasta un punto situado en las coordenadas $x=365.30$, $y=366.15$, donde gira con rumbo oeste-norte por el cercado del cementerio hasta intersecar la carretera Vieja de Guanabacoa, donde gira por dicho eje con rumbo este, hasta intersecar punto de partida.

4.4.1.9- ZRIU IV.2.3 Cementerio Judío Macabeo

Partiendo de un punto situado en el límite oeste de la intersección de la línea del FFCC Enlace con FFCC Casablanca-Matanzas (Hershey) equidistante 140 m de la acera norte de la ave Independencia, el derrotero toma rumbo sur aproximadamente por dicho límite de propiedad de FFCC Enlace, hasta intersecar la acera norte de la ave Independencia, girando por la antes mencionada acera con rumbo oeste aproximadamente, hasta intersecar la acera este de la ave de los Mártires, girando por

dicha acera con rumbo norte hasta intersectar a una distancia aproximada de 140 m el lindero norte del cementerio, girando en forma perimetral al cementerio y por el lindero antes mencionado con rumbo este aproximadamente hasta intersectar el punto de partida.

4.4.1.10- ZRIU IV.2.4 Cementerio Judío Sefardita

Partiendo de la intersección de la línea del FFCC enlace y FFCC Casablanca-Matanzas (Hershey) y el cercado del cementerio situado más norte, el derrotero toma por este último con rumbo este-sur-oeste, hasta intersectar la línea del FFCC enlace y FFCC Hershey, por la que continúa con rumbo noroeste hasta el punto de partida.

4.4.1.11- ZRIU IV.2.5 Cementerio Peñalver

Partiendo de la intersección de la calle Coco y la carretera a Peñalver avanzamos 65 m rumbo noroeste aproximadamente y a partir de este punto comienza derrotero, continuamos rumbo noroeste 50 m aproximadamente, giramos rumbo sur 45 m aproximadamente, giramos rumbo oeste 50 m aproximadamente y giramos rumbo norte 36 m aproximadamente hasta intersectar punto de partida.

4.4.1.12- ZRIU IV.2.6 Cementerio Barreras

Partiendo de la intersección de las calles Mirasol y Palma, poblado Barreras, tomamos rumbo sur aproximadamente 70 m giramos rumbo noroeste aproximadamente 10 m y aquí comienza el derrotero tomando rumbo este avanzamos 103 m giramos rumbo sur 4 m y continuamos rumbo este 45 m aproximadamente, continuamos rumbo sureste 26 m aproximadamente y giramos rumbo oeste 148 m aproximadamente, giramos rumbo norte 28 m aproximadamente, hasta intersectar punto de partida.

4.4.1.13- ZRIU IV.3.1. Escuela Militar Camilo Cienfuegos

Partiendo de la intersección de la carretera de Peñalver y la cerca este de esta escuela que limita con el área urbanizada de El Repollo, el derrotero continúa por dicha cerca con rumbo sureste-suroeste-noroeste hasta intersectar el eje de la carretera de Peñalver, por la que continúa con aproximado rumbo este, hasta la intersección de la carretera de Peñalver y la cerca este de la escuela Camilo Cienfuegos, punto de partida.

4.4.1.14- ZRIU IV.4.1. Gran Parque de Ciudad

Partiendo de la intersección de la línea del FFCC Casablanca-Matanzas y Vía Monumental, bordeando el lado oeste de esta última, el derrotero toma rumbo sur, hasta intersectar el 1er Anillo y continuando por la Vía Monumental y con un rumbo sur este, el derrotero se desplaza hasta intersectar el camino de entrada a la presa La Guayaba, por el que gira con un rumbo suroeste hasta intersectar el límite de la zona VI.8.1 continuando por este límite y con un rumbo norte-oeste-noreste-norte-oeste continúa hasta intersectar con el 1er Anillo, el cual atraviesa y con un rumbo oeste y después norte, continúa bordeando la zona VI.8.1 hasta intersectar la unión de la calle Independencia Este y callejón Ricabal, continuamos por el callejón con un rumbo suroeste hasta intersectar la línea del FFCC Enlace, en la que giramos con un rumbo norte y oeste hasta intersectar la línea FFCC Casablanca-Matanzas y continuando esta vía y con un rumbo este intersectamos la Vía Monumental, punto de partida.

4.4.2 Caracterización general de la zona

4.4.2.1. ZRIU IV.1.1 Zona de producción Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera

Esta zona se encuentra situada en el límite municipal con Regla, entre el reparto Chibás (zona II.2.3) y parte del centro de Guanabacoa (zona II.1). Dentro de esta área de encuentra la fábrica de galletas Albert Kunz, los talleres de fundición Vanguardia Socialista, oficinas y parques de CUPET, almacenes y talleres de Gepalsi y la planta procesadora de hormigón Machaco Ameijeiras. Dentro de sus límites hay terrenos ociosos o utilizados en actividades temporales, pero cuyo uso definitivo es para crecimiento industrial.

En esta zona existe geosítio del que solo queda una pequeña porción mezclada con el pavimento que cubre la parte frontal de unas naves de la empresa de carpintería de aluminio y PVC, pues numerosos viales y edificaciones han cubierto el área.

4.4.2.2- ZRIU IV.1.2 Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña

La zona se encuentra situada en el límite municipal con San Miguel del Padrón, de manera contigua al reparto Mañana (zona II.2.1), colinda con Bellavista (zona II.2.21) y el límite municipal de Regla. Es un área ocupada por algunas industrias tales como: la

empresa de mantenimiento de tapadoras del SIME, la recapadora de neumáticos, la fábrica de semiremolques y carrocerías especiales del SIME Unidad No.3 Ramón Peña, la base de transporte José María Pérez, Plásticos Habana, los talleres automotrices del MICONS, MINFAR y de Hilazas, instalaciones propias del CUPET, oficinas, parqueos y tanques de petróleo, talleres automotores, Aseguramiento Unidad 14, una gasolinera y algunos almacenes a cielo abierto. En la porción más al norte hay áreas libres para futuras ampliaciones de carácter industrial. Esta zona es vulnerable por riesgos de inundación por intensas lluvias.

4.4.2.3- ZRIU IV.1.3 Julio Antonio Mella

Se encuentra situada entre los repartos Mañana (zona II.2.1), Alturas de Vía Blanca-Habana Nueva (zona II.2.5), Azotea (zona II.2.20) y Bella Vista (zona II.2.21). Dentro de la misma se localizan instalaciones como las fábricas de muebles y bidones, bases de transporte, los talleres de fundición y laminado Julio Antonio Mella, almacenes de laminado a cielo abierto y el depósito de materiales de construcción del Poder Popular.

4.4.2.4. ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra

La zona está ubicada al sur de la Ave. Independencia Oeste, entre el Camino de los Manantiales y la calle Molino, colinda con Guanabacoa (zona II.1) y Habana Nueva-Alturas de Vía Blanca (zona II.2.5). Incluye dentro de su área las instalaciones de extracción y procesamiento de aguas minerales, el área de parque anexa y un área ocupada actualmente por talleres que deben ser erradicados de ese lugar. También se encuentran los tanques de agua de abasto a Guanabacoa, una torre de retransmisión de Radio Cuba y la denominada Fuente del Obispo de Albear, lugar histórico.

4.4.2.5. ZRIU IV.1.5 Zona Industrial

Esta zona se encuentra situada entre la línea del FFCC Central, el límite municipal, el reparto Mañana (zona II.2.1) y el trazado proyectado de una línea del FFCC cercano al área edificada de Alturas de Villa María y Mi Gloria. Esta zona no surge de forma espontánea, fue diseñada y concebida dentro del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana 2013-2030, donde se prevé su función industrial. Existen en el lugar almacenes y oficinas de Cuba Hidráulica, Farmacuba, Serviquímica, Habanos SA, Thabacuba, naves-almacenes y oficinas de chatarra y

soya, base de contenedores, nave y almacenes a cielo abierto de CUPET, almacenes de la pesca, naves-almacenes de EMPROSUR, Unidad Básica de Transporte del CAM Guanabacoa, nave de café Regil, naves de la empresa comercial del MINCIN, almacenes y parqueo de Almacenes Universales SA, naves de transporte interprovincial, oficinas y almacenes a cielo abierto de UDECAM, naves y oficinas de mercado concentrador, de SERVIEXPRESS, Empresa de Gases Industriales, fábrica J. L. Acanda, fábrica de baldosas Rogelio Perea. Se localizan dentro de esta zona viviendas dispersas y tres barrios precarios de erradicación (Vivero de San Miguel, Coyula y línea FFCC, y Coyula y 8 Vías) y depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena. Colinda por el oeste con la zona II-2.1, por el este con las zonas VI.8.1 y II.2.6, por el sur con la Autopista Nacional y por el norte con la línea del FFCC Central.

4.4.2.6. ZRIU IV.1.6 Planta de Herrajes

Esta zona limita por el norte, este y oeste con los repartos Naranja y Escala (zona II.2.22) y por el sur con la zona V-2. Está conformada por una sola industria que es la Planta de Herrajes de Guanabacoa.

4.4.2.7. ZRIU IV.2.1 Cementerio Viejo

Constituye esta zona parte del sistema de bienes de valor histórico-cultural protegido del municipio. La referencia más antigua data de 1810, cuando el cuerpo capitular aprobó la inmediata construcción de este cementerio, proyecto que hubo de retrasarse y es reanudado para ser aprobado el 29 de septiembre de 1814 por el obispo Espada y el Vice Real Patrono. Se escogió para ello los terrenos aledaños a la Ermita de Potosí, alejados del casco urbano, cedidos por la donación de los marqueses de la Real Proclamación, situándose bajo la administración de la iglesia.

Hubo de bendecir la obra el 1^{ro} de enero de 1821, tal como se concibió, solo abastecía a una ínfima parte de las necesidades de la población que crecía por la importancia que adquiría la villa y el asiento en sus tierras de nuevos pobladores. Se hacía, por tanto, indispensable su ampliación y rehabilitación.

En 1860 se construyeron 111 nichos que posteriormente llegaron a 900, 2 osarios, cerca perimetral y puerta principal. En 1890 se construyó un departamento para los católicos y otro para los no católicos.

En 1922 se construyó una verja de hierro alrededor de todo el cementerio, quedando dentro de estos límites la Ermita de Potosí, que es el límite actual. En 1926 se destruyeron los nichos por medidas higiénicas sanitarias. En 1942 se construye una nueva puerta de entrada que es la que hoy existe y se amplía hasta la calle Potosí, con una extensión de 33 485.34 m² y un total de 2130 bóvedas.

Como se ha mencionado, dentro de sus límites se encuentra la Ermita de Potosí, la cual abrió al culto el 9 de abril de 1644. Esta Ermita posee un gran valor histórico, artístico, arquitectónico y epigráfico, siendo una de las construcciones religiosas más antiguas de la isla. Este antiguo cementerio ha servido para guardar los restos de personalidades que han pasado por la villa, tal es el caso de Víctor Patricio de Randaluz, Diego Franchi, Rosa Serra y Gómez, Gerardo Castellanos, así como restos inhumados de los mártires de La Hata, siendo el monumento sepulcral patriótico erigido en su honor el más importante que en él se localiza.

4.4.2.8. ZRIU IV.2.2 Cementerio Nuevo

Zona colindante por el sur y oeste con la zona V-I, por el este con la zona II.2.2 y por el norte con las zonas II.1 y IV.2.1. Su fecha de construcción data de 1962, al estar necesitado el municipio de un nuevo cementerio que cubriera sus necesidades necrológicas. Ocupa un área de 15 684 m², con cerca de 5000 ubicaciones.

4.4.2.9. ZRIU IV.2.3 Cementerio Judío Macabeo

Este cementerio pertenece al Centro Macabeo de Cuba, Congregación Unión Hebrea. Fue fundado en 1906 y construido en 1910, según reza en sus muros. En 1904 se funda en Cuba la United Hebrean Congregation, la que compra terrenos en la finca El Aguacate (1906) con el fin de construir un cementerio que respondiera a las bases de su religión y poder practicar los rituales funerarios propios de judaísmo, como son el entierro en tierra, no realizar exhumación, el lavado del cadáver, etc. Este cementerio es inaugurado en 1910 y el primer entierro se realiza en 1913; las causas por las cuales del 1910 al 1913 no se realizará enterramiento hasta el momento no han quedado esclarecidas.

Se ubica en la calle Independencia entre Ave. de los Mártires y la línea del FFCC, en el reparto La Lima. Está compuesto por un cuarto de herramientas, dos baños y una

oficina. Posee aproximadamente 1485 bóvedas y un área con tumbas adaptadas para el uso necrológico establecido. Su superficie total es de 12 566.00 m².

4.4.2.10. ZRIU IV.2.4 Cementerio Judío Sefardita

En 1904 se funda la Unión Israelita Sheret Ajim, posteriormente esta organización se divide y no es hasta 1935 que se vuelven a integrar en una sola organización y compran terrenos en la Finca La Hata, con el fin de construir un cementerio hebreo del rito Sefaradí. Es atendido por la Jevra Kadisha (Comisión Sagrada de Últimos Auxilios a los israelitas).

Posee aproximadamente 581 bóvedas y el resto del área con tumbas adaptadas para el uso necrológico establecido. Está compuesto por una oficina, un cuarto y un baño, con aproximadamente 8 922 m². Se ubica en Ave. de los Mártires entre la línea del FFCC y calle Final, reparto La Lima.

4.4.2.11. ZRIU IV.2.5 Cementerio Peñalver

Ubicado en calle Coco # 308 entre Real y Hernández, poblado Peñalver, tiene 53 bóvedas construidas y oficina. Sus dimensiones aproximadas son 36 m de frente, 39,37 m de fondo, 37,60 m por lateral derecho saliendo y 45,20 m por lateral izquierdo saliendo, en lindero con iglesia.

4.4.2.12. ZRIU IV.2.6 Cementerio Barreras

Ubicado en calle Mirasol entre Real y Sánchez Gómez, poblado Barreras. Tiene 253 bóvedas construidas, contenedor para cajas de restos y oficina, con dimensiones aproximadas de 30,60 m de frente, 27,20 m de fondo, 102,90 m por el lateral derecho saliendo y 108,90 m por el lateral izquierdo saliendo.

4.4.2.13. ZRIU IV.3.1 Escuela Militar Camilo Cienfuegos

Esta zona la conforma una instalación militar, situada aproximadamente a 200 m del Primer Anillo, sobre la carretera de Peñalver. Es una edificación construida con sistema Girón, a la que se anexan áreas deportivas y áreas verdes. Está rodeada por la zona II.2.16.

4.4.2.14. ZRIU IV.4.1 Gran Parque de Ciudad

Colinda por el norte con la línea del FFCC Casablanca-Matanzas, por el este con las zonas VI.1, VI.8.3, VI.8.4, II.1.4, VI 3.3, VI.3.2, VI.5.5 y VI.6, por el sur con la zona

VI.5.2 y por el oeste con las zonas VI.8.2, V.3, IV.2.3, II.2.22 y la II.2.23. Se excluyen de esta zona las presas La Ceiba (zona VI.5.3) y La Palma (zona VI.5.1) y el poblado Los Mangos (zona II-2.17). En esta zona se encuentra el centro del MININT de clasificación y procesamiento, el barrio precario Planta Asfalto y algunas viviendas dispersas. Es atravesada por el oleoducto Boca de Jaruco-refinería Níco López, el turboducto refinería-aeropuerto y el gasoducto de La Habana. Se ubican al sur de la misma y al noroeste del poblado Los Mangos depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena.

4.4.3 Regulaciones específicas

4.4.3.1. ZRIU IV.1. Zonas de producción

Artículo 411: La tipología constructiva es la I, II y III.

Artículo 412: Está restringido el uso residencial.

Artículo 413: Se establece la división de esta zona en polígonos cerrados, lotes o parcelas, típicos y flexibles, para la ubicación de las instalaciones productivas, con un máximo aprovechamiento del suelo.

Artículo 414: El sistema constructivo se ajusta adecuadamente a las necesidades del proyecto, de manera racional, en varias plantas siempre que sea posible y evitando soluciones con objetos de obra dispersos.

Artículo 415: En las instalaciones ubicadas en las vías principales de las zonas de producción, las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parques y garitas, se localizan en primera línea frente a dichas vías; no así las instalaciones de producción.

Artículo 416: La línea de construcción con respecto a los límites de la parcela es de 10 m cuando tributa a una vía perimetral de una senda, si la vía es de dos sendas la distancia es de 13 m.

Artículo 417: Si no se requiere vía perimetral, la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción es la establecida por las condicionales urbanísticas establecidas para la zona.

Artículo 418: No se realiza cambio de uso hacia vivienda o servicios públicos.

Artículo 419: Para los cementerios se cumplen las siguientes disposiciones:

- a) El cercado posee la altura y materiales requeridos por la autoridad sanitaria correspondiente, ofreciendo protección, privacidad y estética.
- b) Se conservan los radios de protección sanitarios establecidos por las normas vigentes.

4.4.3.2. ZRIU IV.1.1 Albert Kunz-Vanguardia Socialista-Hormigonera y ZRIU

IV.1.2. Gasolinera de Vía Blanca-Ramón Peña

Artículo 420: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 421: Las intervenciones en esta zona están condicionadas al planeamiento y proyectos de desarrollo de la bahía de La Habana, y a las regulaciones que de estos se deriven.

4.4.3.3. ZRIU IV.1.3 Zona de producción Julio Antonio Mella

Artículo 422: El número máximo de plantas es cinco.

4.4.3.4. ZRIU IV.1.4 Manantiales La Cotorra

Artículo 423: El número máximo de plantas es dos.

Artículo 424: Las intervenciones en esta zona están condicionadas al planeamiento y proyectos de desarrollo de la bahía de La Habana, y a las regulaciones que de estos se deriven.

Artículo 425: Se prohíbe la localización de instalaciones que provoquen contaminación.

Artículo 426: Se preserva el uso público de los parques infantil y recreativo, ubicados en la intersección de Molino y Ave. Independencia Oeste.

4.4.3.5. ZRIU IV.1.5 Zona Industrial

Artículo 427: El número máximo de plantas es tres.

Artículo 428: Para los barrios precarios de erradicación Vivero de San Miguel, Coyula y línea FFCC, y Coyula y 8 Vías, la acción constructiva es de mantenimiento.

Artículo 429: Las intervenciones en esta zona están condicionadas al planeamiento y proyectos de desarrollo de la bahía de La Habana, y a las regulaciones que de estos se deriven.

4.4.3.6. ZRIU IV.4.1. Gran Parque de Ciudad

Artículo 430: Son permisibles todas las tipologías constructivas.

Artículo 431: Los usos permisibles son los vinculados a la función de espacio público de ciudad.

Artículo 432: En las viviendas dispersas no se realizan ampliaciones, remodelaciones, divisiones y unificaciones, solo las intervenciones constructivas relacionadas con el mantenimiento.

4.5 Zona de regulación de intervención urbana V (ZRIU V)

4.5.1 Derrotero

4.5.1.1-ZRIU V.1 D'Beche-Cambute

Partiendo de la intersección de calle 10 en reparto Azotea y Calzada Vieja de Guanabacoa, tomando rumbo este bordeando la acera sur de la Calzada Vieja de Guanabacoa hasta llegar al límite oeste de la zona IV-2.2, girando por el mismo y con rumbo sur, hasta el límite sur de esta zona, bordeándola y con rumbo este, hasta intersectar el eje de la calle Miguel Coyula, girando con rumbo sur por todo su eje hasta intersectar el eje de la calle Ignacio Clemente, donde tomamos rumbo este bordeando la parte sur del estadio Frank D'Beche, hasta la calle Torroella, bordeando el fondo de límite de propiedad de las viviendas existentes en esta calle, hasta intersectar la prolongación de la calle Coyula, donde tomamos rumbo sur hasta intersectar la línea FFCC Central, donde seguimos con rumbo oeste bordeando la línea del FFCC hasta llegar a la prolongación de la calle 4ta del reparto Azotea, donde giramos rumbo este hasta la calle San Luis, bordeando el fondo de límite de propiedad de las viviendas existentes hasta intersectar la calle 8va, donde seguimos con rumbo noreste bordeando el fondo de límite de propiedad de las viviendas existentes al este del reparto Azotea hasta llegar a la intersección de la calle 10 y Calzada Vieja de Guanabacoa, punto de partida.

4.5.1.2- ZRIU V.2 Nalón-Naranjo

Partiendo de la calle Varona y fondo de límite de propiedad de las viviendas existentes por calle 4ta nuestro derrotero toma rumbo este bordeando todo el límite sur del reparto Naranjo, hasta intersectar la calle A, donde continuamos con rumbo sur, hasta intersectar la parte posterior de la zona IV.1.6, bordeando todo su límite de propiedad con rumbo este hasta intersectar la línea de enlace, bordeando la misma con rumbo suroeste hasta intersectar le final de la calle Vigario, donde continuamos con rumbo

noroeste bordeando la calle mencionada hasta llegar a la calle Varona y fondo de límite de propiedad de las viviendas existentes por calle 4ta, punto de partida.

4.5.1.3- ZRIU V.3 Los Naturistas

Partiendo de la intersección del fondo de propiedad de las viviendas por el sur de la Ave Independencia Este y la zona II.2.22, continuamos con rumbo noreste, hasta intersectar la zona IV.4, donde seguimos con rumbo sur bordeando la zona mencionada hasta intersectar la línea del FFCC Central, girando con rumbo oeste por todo el borde de la línea del FFCC, hasta intersectar con la línea FFCC Enlace y por esta continuamos con rumbo noreste hasta intersectar el fondo de propiedad de las viviendas por el sur de la Ave. Independencia Este, punto de partida.

4.5.1.4- ZRIU V.4 Valero

Partiendo de la intersección de la Calzada Vieja de Guanabacoa y la Vía Blanca, el derrotero toma rumbo suroeste por el eje de esta última, hasta intersectar las márgenes del río Martín Pérez, por donde continúa hasta intersectar la Calzada Vieja de Guanabacoa, por donde sigue con rumbo noreste, hasta intersectar la Vía Blanca, punto de partida.

4.5.1.5- ZRIU V.5 Santa Fé-Bacuranao

Partiendo de la intersección del límite norte y este de la II.2.7, tomamos rumbo este, bordeando el sector sur de la zona VI.3.3, hasta intersectar el límite norte de la zona II.2.8, bordeando esta zona urbanizada, continuamos con rumbo sur, hasta intersectar el límite de la zona VI.8.4, girando por el mismo con rumbo este y bordeando la Z-VI 3.3, hasta intersectar el límite oeste de la zona II.2.7, girando por este límite y con rumbo norte, bordeando el sector oeste la Z II.2.7 del área urbanizada hasta llegar al punto de partida.

4.5.1.6- RIU V.6 Bacuranao-La Gallega

Partiendo de la intersección del límite norte y este de la zona II.2.8 Bacuranao, tomamos rumbo sureste, bordeando el sector sur de la zona VI.3.3, hasta intersectar el límite norte y oeste de la zona II.2.9, La Gallega bordeando esta zona urbanizada continuamos con rumbo sur, hasta intersectar el límite norte de la zona VI.8.4, girando por el mismo con rumbo oeste, hasta intersectar el límite oeste de la zona II.2.9 La

Gallega, girando por este límite y con rumbo norte, bordeando el sector este del área urbanizada hasta llegar al punto de partida.

4.5.1.7- ZRIU V.7 La Gallega-Minas

Partiendo de la intersección del límite norte y este de la zona II.2.9 La Gallega, tomamos rumbo sureste, bordeando el sector sur de la zona VI.3.3, hasta intersectar el límite norte y oeste de la zona II.2.11 Las Minas, bordeando esta zona urbanizada continuamos con rumbo sur, hasta intersectar el límite de la zona VI.8.4, girando por el mismo con rumbo este, hasta intersectar el límite este de la zona II.2.9 La Gallega, girando por este límite y con rumbo norte, bordeando el sector este del área urbanizada, hasta llegar al punto de partida.

4.5.2 Caracterización general de la zona

4.5.2.1. ZRIU V.1 D'Beche-Cambute

La zona se encuentra situada al sur del municipio, entre los repartos D'Beche y Azotea, limita al sur con la línea del FFCC Central y al norte el cementerio Viejo. Dentro de esta área de encuentran almacenes, viviendas dispersas, autoconsumos, los depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena y el barrio precario de erradicación Matasiete.

4.5.2.2. ZRU V.2 Nalón-Naranjo

La zona se encuentra entre los repartos Nalón y Naranjo, y limita al sur con la línea del FFCC de enlace. Dentro de esta área de encuentran localizadas viviendas dispersas.

4.5.2.3. ZRIU V.3 Los Naturistas

Esta zona se encuentra ubicada al sur del reparto Ricabal, limita por el oeste con el reparto Escala, al este la zona de Parque de Ciudad y por el sur con la línea del FFCC Central. Dentro de esta área de encuentran viviendas dispersas y el barrio precario de transformación Los Naturistas.

4.5.2.4. ZRIU V.4 Valero

La zona se encuentra al oeste del municipio, limita por el norte y el este con el municipio Regla, por el oeste con el río Martín Pérez y por el sur con la Vía Blanca. Dentro de la misma se encuentra el barrio precario de transformación El Valero.

Esta zona se ubica dentro del derrotero de la bahía de La Habana, por lo que está sujeta a las determinaciones y regulaciones que de su planeamiento se deriven.

4.5.2.5. ZRIU V.5 Santa Fé-Bacuranao

Esta zona se desarrolla al norte y sur de la carretera a Campo Florido, entre los poblados Santa Fe y Bacuranao, limitando por el norte y el sur con la zona VI-8.3. Dentro de esta área se ubican viviendas dispersas, áreas forrajeras y autoconsumos.

4.5.2.6. ZRIU V.6 Bacuranao-La Gallega

La zona se desarrolla al norte y sur de la carretera a Campo Florido, entre los poblados Bacuranao y La Gallega, limitando por el norte y el sur con la zona VI-8.3. Dentro de esta área se ubican viviendas dispersas, áreas forrajeras y autoconsumos.

4.5.2.7. ZRIU V.7 La Gallega-Minas

La zona se desarrolla al norte y sur de la carretera a Campo Florido, entre los poblados La Gallega y Las Minas, limitando por el norte y el sur con la zona VI-8.3. Dentro de esta área se ubican viviendas dispersas, áreas forrajeras y autoconsumos.

4.5.3 Regulaciones específicas

Artículo 433: Las regulaciones específicas están condicionadas a la realización y aprobación de los planes parciales, estudios de detalle, proyectos urbanísticos y microlocalizaciones que se elaboren para cada caso.

Artículo 434: Se restringen las acciones constructivas referidas a remodelaciones, reconstrucciones, ampliaciones, unificaciones o divisiones (desgloses) de viviendas, solo son permisibles las acciones de mantenimiento en aquellas comprendidas dentro de los barrios precarios Valero y Naturistas.

4.6 Zona de regulación de intervención urbana VI (ZRIU VI)

4.6.1 Derroteros

4.6.1.1. ZRIU VI.1. Planta Central del MICONS

Partiendo de la intersección de la línea del FFCC Hershey y el callejón de Berroa, el derrotero toma por este último con rumbo suroeste hasta intersectar la línea por donde quedará trazada la arteria No.1 Zona Industrial, por la que continúa hasta intersectar la Vía Monumental. Por ésta y con rumbo noroeste, el derrotero continúa hasta intersectar la línea del FFCC Hershey, por donde toma con rumbo noreste, hasta intersectar el Callejón de Berroa, punto de partida.

4.6.1.2-ZRIU VI.2.1 Antigua Cantera 36

Partiendo de un punto situado en las coordenadas $x=361.40$ $y=371.00$, punto que

coincide con un camino que bordea dicha zona de producción por su lado este, el derrotero se desplaza por el mismo, con rumbo sureste aproximadamente, bordeando la zona de producción hasta intersectar los límites de la VI.8.1 en las coordenadas $x=360.52$ $y=371.40$, girando en este punto con rumbo suroeste aproximadamente hasta intersectar el límite norte de la Autopista Nacional en las coordenadas $x=360.1$, $y=370.85$, desplazándose por dicho límite con rumbo noroeste aproximadamente hasta intersectar el límite oeste de la carretera Santa María del Rosario en su intersección con la Autopista Nacional, continuando el derrotero por el mencionado límite con rumbo noroeste hasta intersectar el límite oeste del camino que conduce a la micropresa Santa María, girando y bordeando en su lado norte el macizo rocoso y con rumbo este, hasta las coordenadas $x=360.60$, $y=370.60$, donde gira con rumbo norte hasta intersectar el litoral sur de la presa Santa María la cual bordea de forma excluyente hasta las coordenadas $x=360.88$, $y=370.60$, continuando con rumbo norte, hasta intersectar la ladera sur del macizo rocoso existente, el cual bordea por su lado este, hasta intersectar punto de partida.

4.6.1.3- ZRIU VI.2.2 Cantera Las Victorias

Partiendo de un punto situado en coordenadas $x=361.30$, $y=377.00$, nuestro derrotero se desplaza con rumbo este ladeando las elevaciones existentes, hasta intersectar la coordenada $x=361.25$, $y=378.10$ girando y bordeando la ladera con rumbo suroeste aproximadamente hasta intersectar el límite este de las instalaciones del molino de la Victoria 4, donde gira con rumbo sur hasta intersectar las coordenadas $x=360.70$, $y=377.80$, girando con rumbo sureste aproximadamente bordeando las laderas de las elevaciones existentes hasta intersectar el cruce del afluente y carretera de Arango en las coordenadas $x=360.40$, $y=379.08$, continuando por la carretera y con rumbo sur aproximadamente, bordeando por las líneas de propiedades de fondo, las viviendas ubicadas en la porción oeste de la carretera de Arango (poblado La Sepultura, VI-8.4) hasta intersectar el camino de Las Victorias, límite municipal en las coordenadas $x=359.10$, $y=379.40$, girando por éste camino con rumbo este aproximadamente, bordeando las elevaciones existentes por su ladera sur hasta intersectar el litoral este de la presa La Escuelita, la cual contornea por su porción sur en forma incluyente hasta intersectar la carretera de producción que nace en Vía Monumental y conduce al

Frente de Cantera de Victoria 4 en las coordenadas $x=359.95$, $y=374.90$, girando con rumbo noreste hasta intersectar el embalse para lavado de arena de la cantera Victoria 4, donde giramos con rumbo norte hasta intersectar el punto de partida.

4.6.1.4-ZRIU VI.3.1 Unidad Militar 7022

Partiendo de la intersección del límite más al oeste de la VI.2.1 Antigua Cantera 36, y un terraplén existente, límite de la zona de producción agropecuaria, el derrotero continúa por el primero con rumbo suroeste-oeste aproximadamente hasta intersectar el límite de la VI.2.1 Antigua Cantera 36. A partir de este punto y por dicho límite y posteriormente con rumbo este aproximadamente, por el límite de la zona VI.8.1, el derrotero continúa hasta la intersección del límite de la VI.2.1 y terraplén existente, punto de partida.

4.6.1.5-ZRIU VI.3.2 Combinado del Este

Partiendo de la intersección de la línea del FFCC Central Circuito Norte y un afluente del arroyo Bacuranao, el derrotero sigue por este último con rumbo sureste hasta intersectar una cerca rural, que bordea con rumbo este-sureste-oeste, hasta intersectar de nuevo las márgenes del arroyo afluente del arroyo Bacuranao. A partir de este punto el derrotero bordea el arroyo y luego un cercado que continua su trazado, siempre con rumbo sur-sureste, hasta intersectar el límite de la zona de intervención urbana VI.8.4, el cual bordea con rumbo oeste-noroeste-noreste-noroeste-oeste-noroeste-noreste hasta intersectar la línea del FFCC Central Circuito Norte, desviándose de la misma sólo para bordear incluyendo en el derrotero la laguna de oxidación existente en las cercanías del afluente del arroyo Bacuranao, una vez bordeado ésta, el derrotero interseca de nuevo la línea del FFCC y continúa con rumbo noreste, hasta intersectar el afluente del arroyo Bacuranao, punto de partida.

4.6.1.6-ZRIU VI.3.3 Unidad Militar 2100 Tropas Especiales

Partiendo de la intersección del límite de la vaquería No.25 y la vaquería ganado en desarrollo El Jíbaro, en las coordenadas $x=366.15$, $y=362.30$, el derrotero toma por este último con rumbo sur aproximadamente, hasta un punto situado en las coordenadas $x=365.6$, $y=372.40$ equidistante unos 200.0 metros del FFCC Central Circuito Norte, donde gira con rumbo oeste aproximadamente y en forma perimetral bordeando las elevaciones existentes en la zona, por su ladera sur, hasta intersectar el

límite este de la Vía Monumental en su intersección con el 1^{er} Anillo, girando por el mencionado punto y con rumbo noroeste hasta las coordenadas x=366.36, y=370.14, girando con rumbo este y en forma perimetral bordea por su lindero sur la Recría Guanín y la Vaquería No. 25 hasta el límite de la Vaquería No. 25 y la Vaquería Ganado en Desarrollo El Jíbaro, punto de partida.

4.6.1.7-ZRIU VI.3.4 Polígono Militar

Partiendo de la intersección del FFCC central y camino vecinal, el derrotero continúa por el cercado trazado en sentido sureste hasta el límite con el área forrajera El Mamoncillo. Por este cercado y con rumbo sureste-oeste-sureste, el derrotero continúa hasta intersectar el eje central de la carretera de Aranguito, por donde continúa con rumbo oeste-noroeste-suroeste hasta intersectar el cercado límite de esta zona especial y el ganado en desarrollo Caney III, por donde continúa con rumbo noroeste, hasta intersectar el eje central de la carretera de Arango, por donde continúa con rumbo noroeste-norte hasta intersectar el cercado límite de esta zona con la Recría Maboá, por donde gira con rumbo noreste-norte hasta intersectar el FFCC Central, por donde continúa con rumbo sureste hasta punto de partida.

4.6.1.8-ZRIU VI.3.5 Unidad Militar 4010

Partiendo de la intersección de la carretera a Tarará y la carretera a Santa María del Mar municipio Habana del Este, tomamos por la primera rumbo suroeste 250.00m aproximadamente, hasta intersectar el límite de la VI.3.5. A partir de este punto comienza el derrotero, continuamos por dicha carretera rumbo suroeste 200.00m, punto donde giramos rumbo noroeste-norte-oeste bordeando todo el perímetro de esta U/M hasta intersectar la carretera a Tarará, punto de partida.

4.6.1.9-ZRIU VI.3.6 Unidad Militar Reserva de sal

Partiendo de la cercas trazadas de oeste-este y de norte-sur que limitan hacia el norte y el este de esta zona de la Vaquería La Cumplidora el derrotero continúa por la segunda con rumbo sureste hasta intersectar el eje del camino Arango-Peñalver, por donde sigue con rumbo oeste hasta intersectar el cercado que limita esta zona con el área forrajera La Cumplidora, por la que sigue con rumbo noreste hasta intersectar el cercado trazado de oeste-este que limita esta zona con el área ocupada por la Vaquería La Cumplidora, por donde continúa con aproximado rumbo este hasta el

punto de partida.

4.6.1.10-ZRIU VI.4 Vertedero del Este

Área de vertimientos de RSU:

Partiendo de un punto situado en las coordenadas $x=371,280$ $y=361,720$ el derrotero toma rumbo norte hasta llegar a las coordenadas $x=371,370$ $y=361,720$, seguimos con rumbo norte hasta llegar a las coordenadas $x=371,350$ $y=361,580$, seguimos con rumbo noreste hasta llegar a las coordenadas $x=371,480$ $y=361,380$, seguimos con rumbo noreste hasta llegar a las coordenadas $x=371,480$ $y=361,350$, seguimos con rumbo este hasta llegar a las coordenadas $x=371,560$ $y=361,350$, seguimos con rumbo sur hasta llegar a las coordenadas $x=371,560$ $y=361,300$, seguimos con rumbo este hasta llegar a las coordenadas $x=371,650$ $y=361,280$, seguimos con rumbo este hasta llegar a las coordenadas $x=371,650$ $y=361,040$, seguimos con rumbo sur hasta llegar a las coordenadas $x=371,350$ $y=361,030$, seguimos con rumbo oeste hasta llegar a las coordenadas $x=371,220$ $y=360,940$, seguimos con rumbo sur hasta llegar a las coordenadas $x=371,140$ $y=361,078$, seguimos con rumbo oeste hasta llegar a las coordenadas $x=371,084$ $y=361,238$, seguimos con rumbo suroeste hasta llegar a las coordenadas $x=371,095$ $y=361,386$, seguimos con rumbo sureste hasta llegar a las coordenadas $x=371,090$ $y=361,486$, seguimos con rumbo noreste hasta llegar a las coordenadas $x=371,190$ $y=361,590$, hasta llegar a las coordenadas $x=371,280$ $y=361,720$, punto de partida.

Área administrativa: Se ubica en las coordenadas:

$x=371,208$ $y=360,829$

$x=371,276$ $y=360,918$

$x=371,760$ $y=361,580$

$x=371,760$ $y=361,350$

Laguna de oxidación: Se ubica en las coordenadas:

$x=371,483$ $y=361,350$

$x=371,483$ $y=361,580$

$x=371,760$ $y=361,580$

$x=371,760$ $y=361,350$

4.6.1.11-ZRIU VI.5.1 Presa La Palma

Partiendo de un punto situado en la cortina de la presa Las Palmas coincidente con las coordenadas $x=370.96$ y $y=363.00$, nuestro derrotero toma rumbo oeste en forma perimetral por la cota máxima 52.0 que indica dicha presa, para bordear la antes mencionada presa por su litoral norte, hasta intersectar afluente que alimenta dicha presa en las coordenadas $x=371.87$ y $y=362.93$, girando por dicho litoral en forma perimetral con rumbo sureste hasta las coordenadas $x=371.00$ y $y=362.73$, girando con rumbo norte hasta las coordenadas $x=371.00$ y $y=362.68$, donde tomamos rumbo suroeste hasta intersectar límite de acera noreste de la calle que se utiliza como acceso principal a estas instalaciones turísticas, girando por dicho límite con sureste hasta las coordenadas $x=371.10$ y $y=362.45$, donde giramos con rumbo noreste aproximadamente hasta las coordenadas $x=371.16$ y $y=362.47$, girando con rumbo noroeste hasta una distancia aproximada de 100 metros, donde giramos con rumbo oeste aproximadamente en forma perimetral hasta intersectar el lindero noreste del área de cabañas de la zona turística en las coordenadas $x=371.33$ y $y=362.60$, girando con rumbo sureste hasta intersectar los límites norte de la mencionada área de cabañas en las coordenadas $x=371.45$ y $y=362.45$, girando con rumbo suroeste aproximadamente, hasta intersectar el eje de la vía de acceso principal a la zona turística, donde tomamos rumbo noroeste hasta una distancia aproximada de 100 m para intersectar camino acceso principal a los pequeños agricultores de la finca El Pocito, donde giramos con rumbo oeste aproximadamente y hasta una distancia de 80 m para intersectar el lindero norte por este lindero con rumbo noroeste hasta intersectar las márgenes de la presa Las Palmas en su cota máxima 52 m en las coordenadas $x=370.79$ y $y=362.54$, girando con rumbo perimetralmente a la presa por todo su litoral hasta intersectar afluente principal en las coordenadas $x=371.21$ y $y=361.43$, continuando nuestro derrotero por dicha cota máxima y con rumbo noreste y en forma perimetral hasta intersectar la cortina de dicha presa en las coordenadas $x=370.54$ y $y=362.85$, girando con rumbo noreste por dicha cortina hasta intersectar el punto de partida.

4.6.1.12-ZRIU VI.5.2 Presa La Guayaba

Partiendo de un punto situado en las coordenadas $x=373.47$ y $y=360.82$ ubicado en el

eje de la Vía Monumental en el km 17 aproximadamente de esta vía, nuestro derrotero se desplaza con rumbo sureste aproximadamente por el antes mencionado eje de vía hasta un punto de eje coincidiendo con las coordenadas $x=373.55$ y $y=360.68$, donde giramos con rumbo suroeste hasta intersectar el nivel máximo de la presa en la cota 78.9 (presa La Guayaba), girando con rumbo sureste y en forma perimetral contorneando la antes mencionada presa hasta intersectar las coordenadas $x=374.00$ y $y=360.27$ en el afluente principal que alimenta dicha presa, girando con rumbo noroeste aproximadamente bordeando dicha presa por su cota máxima hasta intersectar afluente que alimenta esta presa en las coordenadas $x=373.96$ y $y=360.49$, girando con rumbo noreste hasta intersectar la cortina de dicha presa, continuando nuestro derrotero por dicha cortina y con el mismo rumbo hasta intersectar las coordenadas $x=373.42$ y $y=360.73$, girando con rumbo norte hasta intersectar las coordenadas $x=373.42$ y $y=360.82$ donde giramos con rumbo este aproximadamente hasta intersectar el eje de la Vía Monumental, punto de partida.

4.6.1.13-ZRIU VI.5.3 Presa La Ceiba

Partiendo de un punto situado en la intersección de la prolongación de la cortina de la presa La Ceiba y el acceso principal a las zonas turísticas de la presa en las coordenadas $x=369.43$ y $y=367.55$ nuestro derrotero se desplaza con límite imaginario con rumbo suroeste hasta intersectar las coordenadas $x=369.32$ y $y=367.32$ girando con rumbo oeste hasta intersectar el litoral de la presa La Ceiba en su cota máxima en las coordenadas $x=369.20$ y $y=367.31$, donde giramos con rumbo suroeste en forma perimetral por dicha cota máxima hasta su intersección con la carretera a Campo Florido, retornando nuestro derrotero por el litoral oeste de la antes mencionada presa y con rumbo noroeste y en forma perimetral hasta intersectar la cortina de la presa en las coordenadas $x=369.70$ y $y=367.46$ girando con rumbo nordeste por la cortina en forma perimetral hasta el punto de partida.

4.6.1.14-ZRIU VI.5.4 Presa Bacuranao

Partiendo del límite más al norte de la corona de la presa, el derrotero se desplaza bordeando las riberas este, sur y oeste de la misma hasta intersectar punto de partida.

4.6.1.15-ZRIU VI.5.5 Villa Lago

Partiendo de un punto situado en la intersección de la Vía Monumental km $13\frac{1}{2}$ y la

carretera de acceso a Villa Lago y a la Escuela de Policía, avanzamos rumbo este 300 m aproximadamente, donde giramos rumbo sur 150 m aproximadamente y a partir de este punto comienza el derrotero, girando rumbo este 117 m aproximadamente, giramos rumbo sureste 190 m aproximadamente, girando rumbo oeste 20,0m aproximadamente, giramos rumbo sur 30 m, giramos rumbo suroeste 128 m aproximadamente, giramos rumbo sur 23 m aproximadamente, giramos rumbo oeste 88 m aproximadamente, hasta intersectar la vía de acceso a las instalaciones, bordeándola por su lado norte, rumbo oeste, primero y norte después aproximadamente 109 m, donde giramos rumbo oeste 10 m aproximadamente, girando rumbo noroeste 74 m aproximadamente, girando rumbo sureste 73 m aproximadamente y a partir de aquí rumbo norte bordeamos la ribera oeste y norte de la presa aproximadamente 150 m continuamos rumbo noreste 65 m hasta punto de partida.

4.6.1.16-ZRIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio

Partiendo de la intersección de la carretera a Peñalver y la Vía Monumental, y siguiendo por esta última con rumbo sureste a una distancia de 840 m aproximadamente, giramos con rumbo este y avanzamos 105 m aproximadamente, continuando rumbo norte 80 m, girando rumbo este avanzamos 125 m aproximadamente, girando rumbo sureste recorreremos 80 m girando con rumbo suroeste avanzamos 230 m y aquí giramos rumbo noroeste 840 m aproximadamente hasta intersectar el punto de partida.

4.6.1.17-ZRIU VI.7 Cuabal de Minas

Partiendo de la intersección de afluentes del río Jústiz y del límite de los autoconsumo y áreas forrajeras de la vaquería Macagua, el derrotero toma por éste rumbo suroeste, hasta intersectar el límite del ganado en desarrollo del Lote No.10 y vaquería No.15 de la Empresa Pecuaria Bacuranao, por donde continúa con aproximado rumbo oeste, hasta intersectar el límite del área ocupada por ganado en desarrollo cordón Ayagán, por donde continúa con rumbo noreste, hasta intersectar el límite de la zona ocupada por ganado en desarrollo Vásquez Pausa, por donde continúa con rumbo sur-noreste-este, hasta intersectar con el arroyo Jústiz, y vaquería Macagua, punto de partida.

4.6.1.18-ZRIU VI.8.1 Agricultura pequeña y temporal

Partiendo de la intersección de la línea del FFCC Central y arroyo existente nuestro derrotero toma rumbo sureste aproximado hasta intersectar el límite de la IV.4, giramos con un rumbo sur-este hasta intersectar el 1^{er} Anillo, por el que nos desplazamos por su lateral oeste, con un rumbo suroeste, hasta intersectar el límite de la II.3, bordeando el límite de la zona y con un rumbo noroeste-sur-este nuestro derrotero se desplaza hasta intersectar el 1^{er} Anillo por su lateral oeste por el que tomamos rumbo sureste, hasta intersectar el límite de la II.3, girando por este límite y bordeándolo con un rumbo noroeste-norte-noroeste-este-noreste-norte-noroeste aproximado, hasta intersectar el arroyo existente, por el que continuamos con rumbo noreste hasta intersectar la línea del FFCC Central, punto de partida.

4.6.1.19-ZRIU VI.8.2 Agricultura con cría permanente de animales

Partiendo de la intersección del 1^{er} Anillo y límite de la IV.4 y bordeando esta zona con un rumbo este-sur-noroeste-suroeste-sur-este-sur aproximado, hasta intersectar el camino a la presa La Guayaba, por el que tomamos un rumbo noreste hasta intersectar el 1^{er} Anillo, girando por su borde oeste hasta intersectar la Autopista Nacional, continuando por esta y con un rumbo noreste aproximado, hasta intersectar el límite de la VI.2.1, la que bordeamos con un rumbo este-norte-noroeste-norte-oeste-suroeste hasta intersectar el borde este de la Autopista Nacional, continuando por la misma con rumbo noreste, hasta intersectar el borde este del 1^{er} Anillo, por el que giramos con un rumbo noreste aproximado, hasta intersectar el límite de la IV.4 punto de partida.

4.6.1.20-ZRIU VI.8.3 Ganadería y cría de animales

Partiendo de la intersección de la Vía Monumental y la línea del FFCC Casablanca-Matanzas, tomamos por esta y bordeando el límite físico del municipio y con un rumbo este-norte-sureste-suroeste-sur aproximado, hasta intersectar la línea del FFCC Central, por la que giramos con un rumbo noreste-este aproximado, hasta intersectar el sector este de la Vía Monumental, girando por la misma y con un rumbo noreste aproximado, hasta intersectar la línea del FFCC Casablanca-Matanzas punto de partida.

4.6.1.21-ZRIU VI.8.4 Agricultura no alimentaria

Partiendo de la intersección de la Vía Monumental y la línea del FFCC Central

continuamos por esta con un rumbo este, hasta intersectar el límite oeste de la II.2.10 el que bordeamos con un rumbo sur-sureste-noreste-sureste-noreste, hasta intersectar el límite físico del municipio, girando por este y con un rumbo sureste-sur-sureste-suroeste-noroeste, hasta intersectar el borde este de la Vía Monumental por la que giramos con un rumbo noroeste aproximado hasta intersectar la línea del FFCC Central, punto de partida.

4.6.2 Caracterización general de la zona

4.6.2.1. ZRIU VI.1 Planta Central del MICONS

Esta zona colinda al norte con la zona industrial de Berroa perteneciente al municipio Habana del Este de la cual la separa la línea del FFCC eléctrico de Hershey, al sur con la zona VI.8.3, al este con el callejón de Berroa y al oeste con la Vía Monumental. Está compuesta por dos áreas: al este los talleres y planta central del MICONS, naves de UEB Producciones Metálicas, local de reclusos, almacenes de ZELCOM y al oeste una zona de reserva industrial hoy ocupada temporalmente por la agricultura.

4.6.2.2. ZRIU VI.2.1 Antigua Cantera 36

Esta zona se encuentra situada al sur del municipio, limita con la Autopista Nacional por el sur, con la zona VI.8.2 por el oeste, norte y noreste, y por el sureste con la zona VI.3.1. Está compuesta por canteras abandonadas cuyas instalaciones se han aprovechado en viviendas, para la que se recomienda la reforestación. En ella se ubican depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena.

4.6.2.3. ZRIU VI.2.2 Cantera Las Victorias

Esta zona se encuentra ubicada al sur del municipio de Guanabacoa, limita con el municipio San José por el sur, con la zona VI.8.4 por sus lados norte y oeste, y con la zona III.2.14 La Sepultura por el este. Está formada por 4 frentes de canteras que son: Victoria 1, Victoria 2, Victoria 3 y Victoria 4 y algunos autoconsumo dispersos. Se ubican depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena.

4.6.2.4. ZRIU VI.3.1 UM 7022

Está ocupada por una unidad militar con un área aproximada de 20 ha. Ubicada al sur del municipio y de la zona VI.2.1, linda por el norte este y oeste con la zona VI.8.2.

4.6.2.5. ZRIU VI.3.2 Combinado del Este

Ubicada al este de la vía Monumental, en ella se localizan instalaciones importantes:

el Combinado del Este, centro de reeducación de menores y otras unidades especiales. Ocupa un área aproximada de 200 ha, limita al norte con las zonas VI.8.3 y VI.3.3, al oeste con la zona IV.4, al este con la VI.5.4 y al sur con las zonas VI.8.4 y VI.5.5.

4.6.2.6. ZRIU VI.3.3 UM 2100 Tropas Especiales

Esta zona está ocupada por una unidad militar, con un área aproximada de 126 ha. Limita al norte con la zona II.2.7, al este con la zona VI.8.3, al sur con la zona VI.3.2 y al oeste con la IV.4.

4.6.2.7. ZRIU VI.3.4 Polígono Militar

Esta zona está situada al sur de la línea del ferrocarril Central entre la recría Maboá, la carretera a Arango y un área forrajera contigua al límite municipal. Está ocupada por una unidad militar con un área aproximada de 200 ha, limita por el norte con la zona II.2.11 y el ferrocarril Central, al sur con la zona II.2.12, al este el municipio Habana del Este y al oeste la zona VI.8.4.

4.6.2.8. ZRIU VI.3.5 UM 4010

Está ocupada por una unidad militar. Limita al norte con el municipio Habana del Este, al este con la carretera a Tarará, al sur con la zona II.2.10 y al oeste con las zonas VI.8.3 y II.2.10.

4.6.2.9. ZRIU VI.3.6 UM Reserva de sal

Esta zona está situada en las cercanías de la presa Bacuranao, rodeada por la vaquería La Cumplidora, el camino Arango-Peñalver y el área forrajera La Cumplidora. Se encuentra ocupada por una Unidad Militar y posee un área de 14 ha.

4.6.2.10. ZRIU VI.4 Vertedero del Este

Esta zona colinda por el norte con el embalse Las Palmas, por el sur con la Autopista Nacional, por el este con la Vía Monumental y por el oeste con el Primer Anillo. Se encuentra ocupada por el vertedero municipal, con un área aproximada de 34,54 ha, lo que incluye el área de vertimiento de residuos sólidos urbanos, el área administrativa y la laguna de oxidación.

4.6.2.11. ZRIU VI.5.1 Presa La Palma

Limita por el norte, oeste y sur con la zona VI.8.2 y por el este con la zona IV.4. En la misma se encuentra una instalación turística de variadas ofertas, alojamiento,

restaurante-bar-mirador, cafetería, área de alquiler de botes y parque infantil.

4.6.2.12. ZRIU VI.5.2 Presa La Guayaba

Se encuentra situada al sur de la zona IV.4, limita por el este, sur y oeste con la zona VI.8.2. En las instalaciones que posee esta área se brinda servicio de restaurante, bar y cafetería.

4.6.2.13. ZRIU VI.5.3 Presa La Ceiba

Esta zona se encuentra situada al norte del municipio, bordeada en todo su perímetro por la zona IV.4.

4.6.2.14. ZRIU VI.5.4 Presa Bacuranao

Esta zona de regulación se ubica al sur del ferrocarril Central y al norte del poblado Peñalver (zona II.2.15), limitando con la zona VI.8.4 por el este y oeste. Esta presa es de abasto a la población y posee las instalaciones afines a la actividad, entre ellas la vivienda del custodio.

4.6.2.15. ZRIU VI.5.5 Villa Lago

Se encuentra situada al este de la zona IV.4 y por el norte, este y sur la zona VI.8.4. En ella se localiza un centro turístico que oferta servicio de hospedaje, restaurante y bar, así como parque y otras actividades recreativas.

4.6.2.16. ZRIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio

Ubicada en la Vía Monumental, km 17½ y río Aldana, colinda por el norte con laguna perteneciente a finca Las Lajas, por el sur con frutales y afluente del río Aldana, por el este con embalse Peñalver y por oeste con la Vía Monumental. Está ocupada por el Seminario San Carlos y San Ambrosio, con un área aproximada de 10 000 m². Abarca instalaciones de alojamiento, cocina-comedor, teatro, capilla, bloque docente, oficinas administrativas, aulas y otras facilidades necesarias. La finca Las Lajas, terrenos propiedad de la iglesia católica cubana, ocupan un área aproximada de 20 ha.

4.6.2.17. ZRIU VI.7 Cuabal de Minas

Área protegida de significación local, como categoría III-Reserva Florística Manejada. Ocupa una extensión aproximada de 300 ha, se desarrolla en la loma de Jústiz, situada en las cercanías de Agromar, municipio Habana del Este. En esta loma existe en su porción este, áreas de extracción de un tejár. Es un espacio natural que necesita intervenciones activas de manejo, para lograr la protección y el mantenimiento de

determinados ecosistemas naturales, en especial comunidades vegetales o especies florísticas, en este caso cuabales de gran interés botánico y geográfico. Gran parte de esta zona se ha afectado por los depósitos de grudón y basureros clandestinos. En el territorio existen varias manifestaciones de aguas minerales, que por esta misma condición que preserva el medio natural y la calidad de estas aguas, hay que valorar su aprovechamiento. En esta zona, se ubica un depósito de áridos evaluados y explotados para piedra y arena.

4.6.2.18. ZRIU VI.8.1 Agricultura pequeña y temporal

La zona se encuentra situada al sur de las zonas V.2 y V.3, limita por el oeste y sur con la Vía Monumental y por el este con las zonas II.2.6 y IV.1.5. Se excluyen las zonas II.2.16 (el Repollo) y IV.3 (Escuela Militar Camilo Cienfuegos). La misma es atravesada por el oleoducto, el turboducto y el gasoducto y allí se desarrollan auto consumos, talleres dispersos, pequeñas áreas de bosques, áreas forrajeras, plantas de asfalto y viviendas dispersas. Además se localiza un barrio precario de erradicación Planta Asfalto y HC-5. Se encuentran, además, depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena al suroeste de la intersección del ferrocarril Central y el Primer Anillo y al noreste de la intersección del Primer Anillo y la Autopista Nacional.

4.6.2.19. ZRIU VI.8.2 Agricultura con cría permanente de animales

La zona limita por el norte y este con las zonas IV.4 y VI.5.2, por el sur con la Autopista Nacional y por el oeste el Primer Anillo. Se excluyen las zonas VI.5.1, VI.4, VI.3.1, VI.2.1, II.18 y II.2.19. En ella se desarrollan auto consumos, pequeñas áreas de bosques, áreas forrajeras, micropresas y viviendas dispersas. Se ubican depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena entre la carretera a Alecrín y la presa La Guayaba, y un geositio en el lado oriental de la Ave. Monumental, a unos 750 m al sureste de la presa La Guayaba, en el entronque con un camino que conduce a la cantera Victoria 4, observable en ambas partes de la carretera.

4.6.2.20. ZRIU VI.8.3 Ganadería y cría de animales

La zona se encuentra situada al norte y este del municipio, limita por el norte con el límite físico municipal, por el sur con la línea del ferrocarril Central y al oeste con la Vía Monumental. Se excluyen las zonas VI.1, II.2.7, II.2.8, II.2.9, II.2.10, V.5, V.6, V.7, VI.3.3, VI.3.5, VI.7 y parte de la zona II.2.11. Es atravesada por el gasoducto y el

oleoducto y en ella se desarrollan auto consumos, pequeñas áreas de bosques, áreas forrajeras, micropresas, pequeños talleres y viviendas dispersas.

Al sur del poblado de Santa Fe y al norte, entre La Gallega y Bacuranao, en La Pela y Bajurayabo, se ubica un sector con materias primas minerales para cerámica roja y depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena. Existe un geosítio que lo constituye la escombrera y dos laboreos (pozos verticales con galerías) abandonados al noreste de la zona. El geosítio presenta alta importancia didáctica, como también un alto valor estético para el turismo geológico, se considera de clase B por su condición vulnerable y accesible, proponiéndose como Monumento Local.

4.6.2.21. ZRIU VI.8.4 Agricultura no alimentaria

La zona se encuentra situada, al sur y este del municipio, por el norte limita con la línea del ferrocarril Central, al este y al sur con el límite físico del municipio, y al oeste con la Vía Monumental. Se excluyen las zonas VI.3.2, VI.5.4, II.2.12, II.2.13, II.2.14, II.2.15, VI. 2.2, VI.3.6, VI.6, VI.5.5 y parte de las zonas II.2.11 y II.2.17. En ella se desarrollan micropresas, pequeñas áreas de bosques, áreas forrajeras, pequeñas canteras en explotación, auto consumos, talleres y viviendas dispersas. Se ubican depósitos de áridos evaluados y explotados para piedra y arena al sur del poblado Minas, al oeste de la carretera de Aranguito a Arango, al sur del poblado Arango y al este del poblado La Sepultura. Además se encuentran sectores con pronósticos de materia prima mineral para cerámica roja en el camino a la presa Bacuranao, Puente Roto, finca Pulido, La Trinchera, Vaquería, sur de Aranguito y Arango, polígono y al oeste del embalse San Gabriel.

Además, se localiza un geosítio que presenta un alto valor científico al exponer el vulcanismo medio-ácido en Cuba occidental, el que tiene buena accesibilidad a través de un camino desde Arango hacia el caserío de La Trampa. Se clasifica como geosítio de clase B y en la base de la elevación donde afloran las lavas puede colocarse un cartel que muestre sus características. Por su importancia se propone como Monumento Local.

4.6.3 Regulaciones Específicas

Artículo 435: Los cercados son superiores a 1,80 m en dependencia de las características de la zona, del uso y la tipología arquitectónica existente en el lugar.

Artículo 436: Son permisibles todas las tipologías constructivas.

Artículo 437: Las intervenciones son conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción, según cada zona de regulación lo requiera.

Artículo 438: No se construyen nuevas viviendas.

Artículo 439: En los geositos no se realizan acciones constructivas, vertimientos de desechos sólidos ni actividades agropecuarias.

Artículo 440: No se realiza cambio de uso a las instalaciones existentes, salvo que sean declaradas incompatibles por el plan de ordenamiento de la zona.

Artículo 441: Para los geositos la señalización se integra al entorno natural y se emplean materiales locales.

Artículo 442: Para la zona de producción VI.1 Planta Central del MICONS y para las canteras VI.2.1 Antigua Cantera 36 y VI.2.2 Cantera Las Victorias se establece:

a) Estas zonas se dividen en polígonos cerrados, lotes o parcelas, típicos y flexibles para la ubicación de las instalaciones productivas, con un máximo aprovechamiento del suelo.

b) Se emplean sistemas constructivos adecuados que se ajustan a las necesidades de proyectos racionales en varias plantas.

c) Frente a las vías expresas de las zonas de producción, en primera línea, se localizan las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parques y garitas.

d) En la franja de primera línea descrita en el inciso anterior no se localizan almacenes a cielo abierto; talleres con materias primas a granel, que provoquen suciedad, etc.; bancos de transformadores; naves abiertas; chimeneas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento, almacenes de productos combustibles y explosivos y calderas.

c) No se realizan cambios de uso a vivienda o servicios.

Artículo 443: Para las viviendas comprendidas dentro del barrio precario Planta Asfalto y HC-5 la acción constructiva permisible es el mantenimiento

4.6.3.1- RIU VI.4 Vertederos

Artículo 444: El uso residencial y otras funciones afines están prohibidas en esta zona.

Artículo 445: En la planta de tratamiento para el manejo de los lixiviados se cumple la NC. 27/99.

Artículo 446: El tratamiento y disposición final de los residuales líquidos cumple con los requerimientos sanitarios establecidos por la entidad competente.

Artículo 447: Se construye una planta de reciclaje y compostaje.

Artículo 448: La franja de protección sanitaria es reforestada con especies apropiadas y el espesor de la franja se establece según la legislación vigente.

Artículo 449: Se establece una franja de protección sanitaria de un radio de 1000 m.

Artículo 450: El cercado es opaco y con una altura de 2 m como mínimo.

Artículo 451: No se vierten residuos peligrosos y es obligatorio el método de relleno sanitario.

4.6.3.2-RIU VI.5. Presas

Artículo 452: Las áreas verdes que rodean ríos, lagunas y embalses están constituidas por abundante vegetación, arboles, arbustivas y coberturas.

Artículo 453: Se establece una franja forestal a lo largo de sus márgenes según la legislación vigente a partir del nivel de aguas máximas.

Artículo 454: La franja de protección es de 35 m para las presas La Palma y La Ceiba, de 25 y 10 m para las presas La Guayaba y Villa Lago respectivamente, de 100 m para la presa Bacuranao y para las micropresas en caso de corriente de 1^{er} orden 25 m y para 2^{do} orden de 10 m.

4.6.3.3-RIU VI.6 Seminario de San Carlos y San Ambrosio

Artículo 455: Los proyectos para esta zona incorporan elementos de la arquitectura cubana como galerías, patios interiores, cubiertas inclinadas de tejas de barro, vidrios policromáticos en fenestración, murales cerámicos, esculturas y otros.

4.6.3.4-RIU VI.7 Áreas protegidas

Artículo 456: Se conserva el hábitat natural, a partir de la preservación de:

- a) Comunidades vegetales de significación local que constituyen elementos o muestras representativas de unidades fitogeográficas de interés.
- b) El material genético existente garantizando su evolución a partir del adecuado manejo de las poblaciones biológicas.

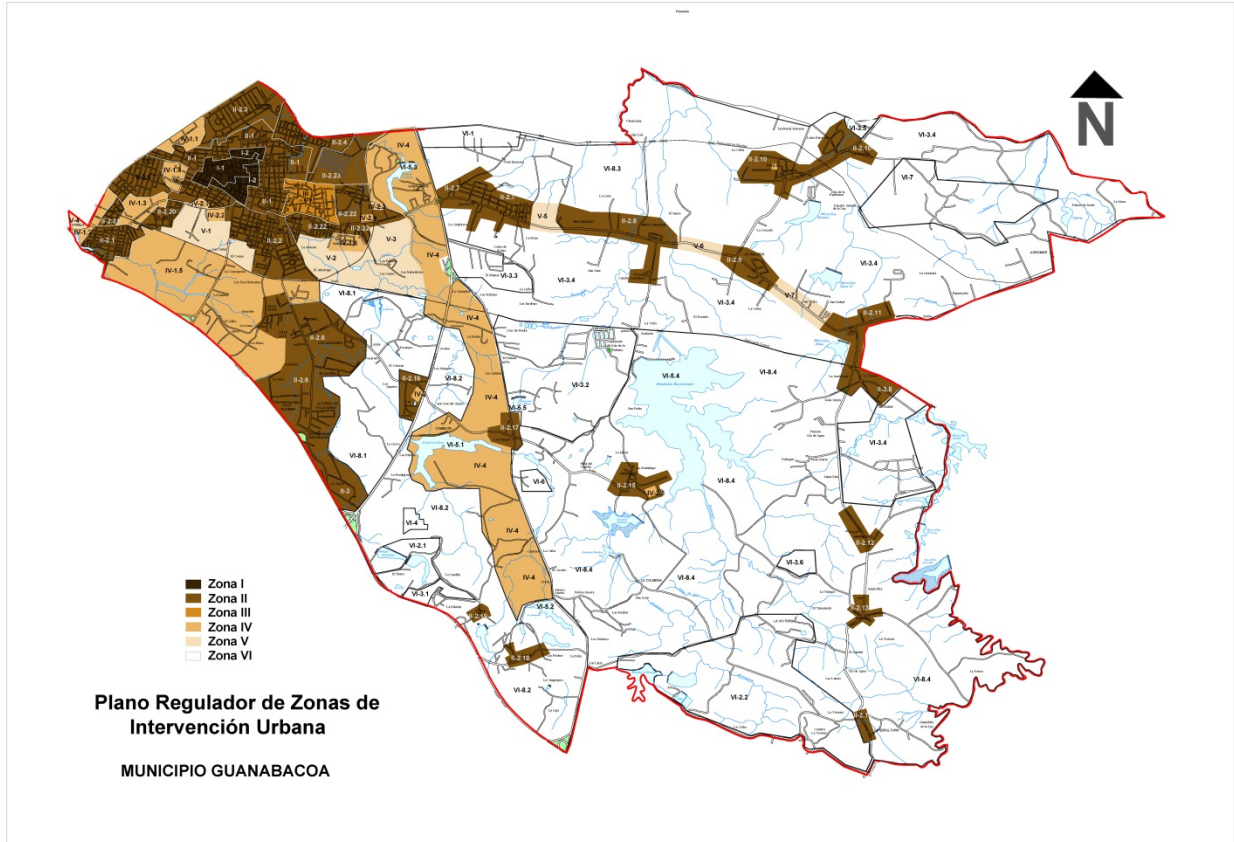
- c) Diversos ecosistemas para asegurar la continuidad de los procesos evolutivos y los patrones del flujo genético.
- d) Determinados hábitat o recursos naturales que sean importantes por su interrelación con comunidades vegetales o especies florísticas de interés.
- e) La investigación y el monitoreo ambiental, mantenimiento y recuperación de las comunidades vegetales a partir de su regeneración natural.
- f) No se tala ni quema la comunidad vegetal y especies florísticas.

Artículo 457: La transformación de esta zona en forestal se ejecuta a través de la iniciativa estatal con un proyecto elaborado a tales efectos.

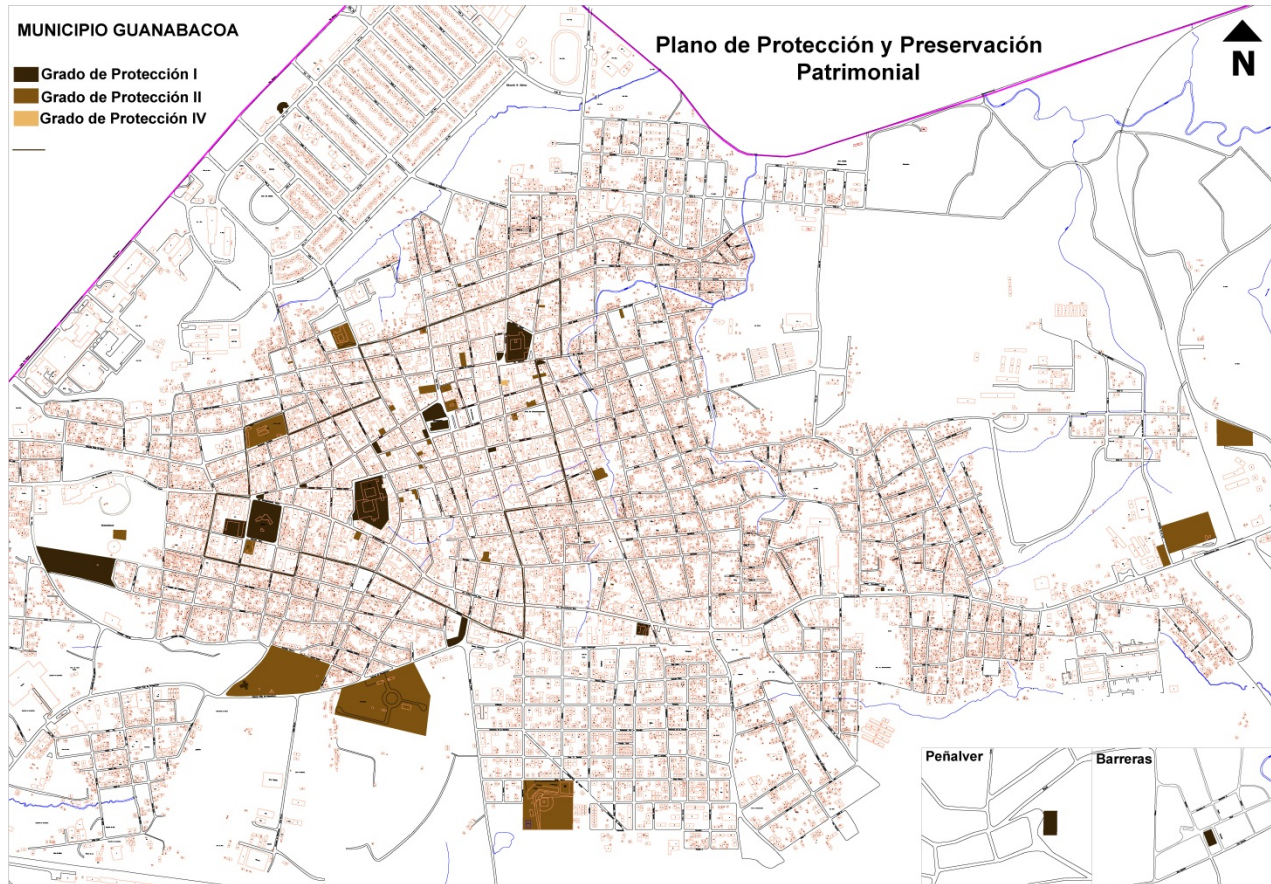
Artículo 458: No se realizan acciones de tala, poda y moteo en la vegetación y áreas verdes que la alteren o modifiquen.

Capítulo 5 Tablas y normas gráficas

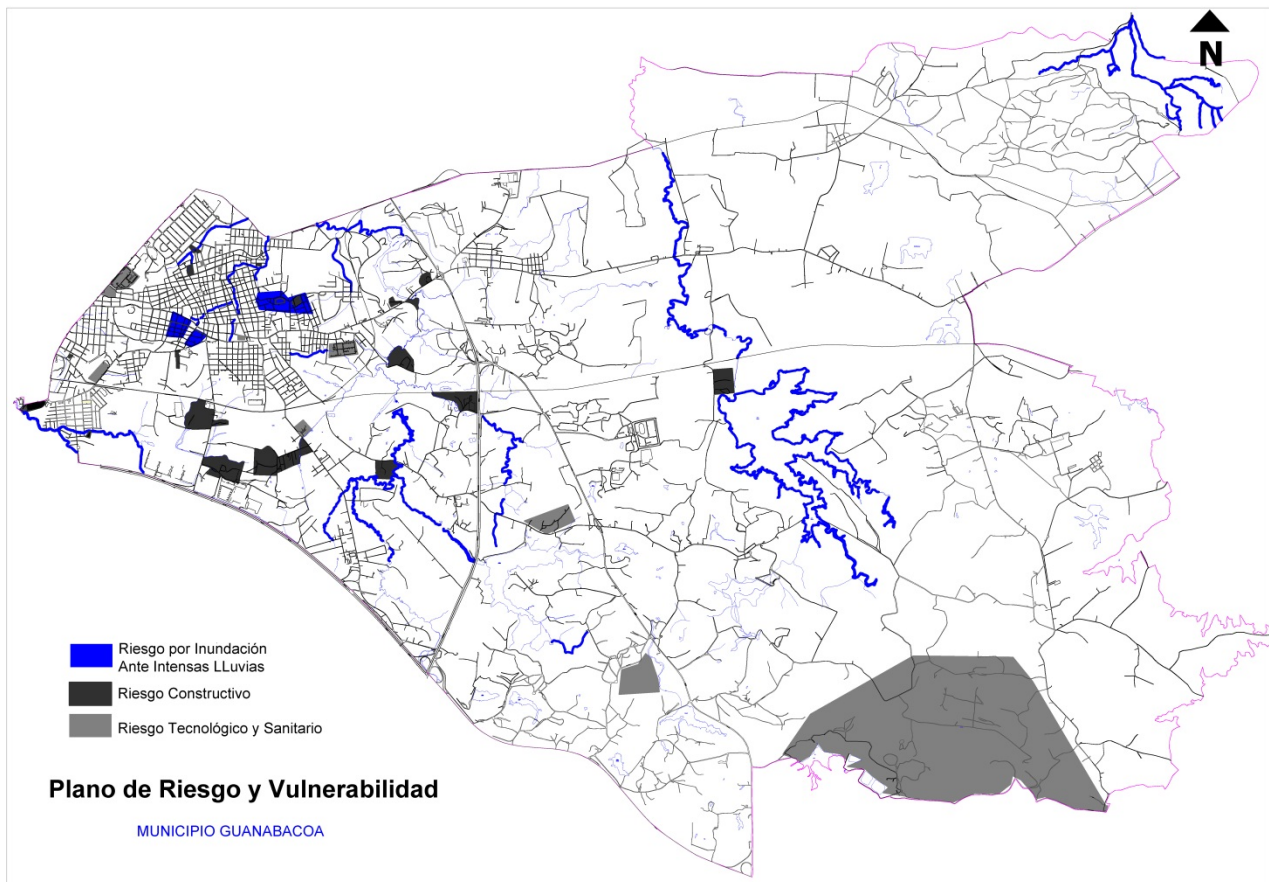
Plano regulador:



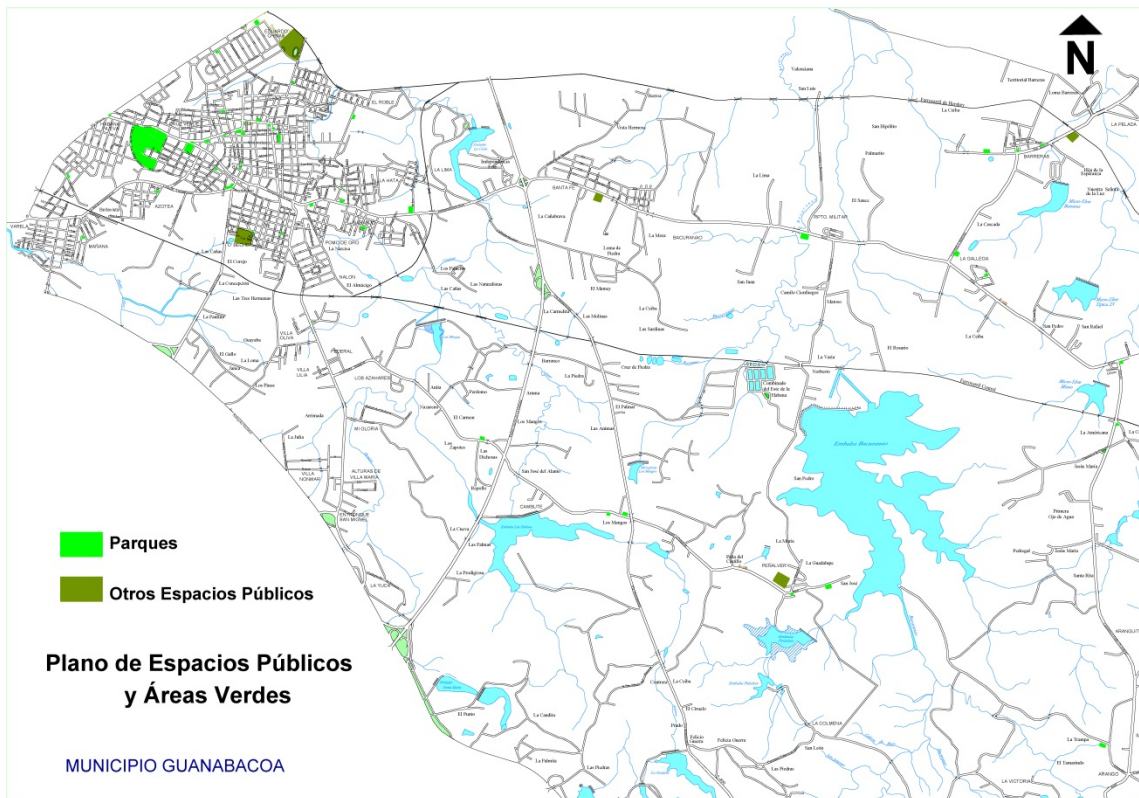
Plano de protección y preservación patrimonial:



Plano de vulnerabilidad y riesgo:





Plano de espacios públicos y áreas verdes:





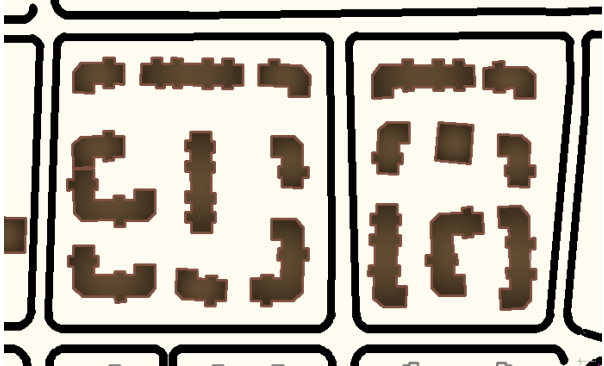
Gráficos

Estructura de la manzana

<p>Dimensión y forma de la manzana</p> <p>La manzana es la célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.</p>	
<p>Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana</p> <p>La parcelación actual presenta subdivisiones diversas en dependencia de la tipología arquitectónica en los diferentes barrios y repartos, que van desde manzanas muy compactas de más de 30 parcelas hasta menos de 15. En dependencia de la forma de la manzana, los lotes se parcelaron agrupados con su fachada hacia el lado mayor de ésta.</p> <p>En el municipio existen los cuatro tipos de manzanas compacta, semicompacta, abierta y de poblado.</p>	 <p>compacta</p>  <p>semicompacta</p>

<p>Manzana compacta</p> <p>Parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación I.1 y I.2.</p>	
<p>Manzana semicompacta</p> <p>Parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.2.1, II.2.2 y II.2.3.</p>	
<p>Manzana abierta</p> <p>Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares, abiertas, asociadas en edificaciones multifamiliares. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar; ejemplo de estas manzanas es la zona de regulación II.5</p>	

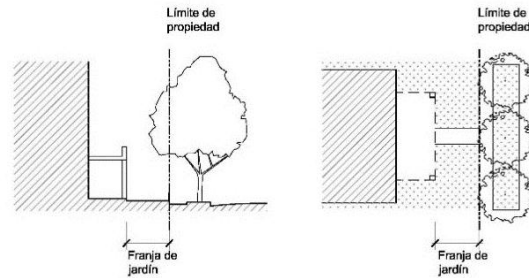
<p>Manzana de poblado</p> <p>Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar y agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios. Ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.3.4, II.3.5, II.3.6, II.3.7, II.3.8, II.3.9, II.3.10, II.3.11, II.3.12, II.3.13 y II.3.14.</p>	
<p>Disposición de la edificación en la parcela</p> <p>Coeficiente de ocupación y utilización</p> <p>Se expresan tres tipos de ocupación.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 15 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 75 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 25 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 67 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 33 % descubierto restante a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p>	  

<p>Coeficiente de ocupación y de utilización</p> <p>La relación entre la superficie edificada (área ocupada por la cantidad de plantas) y la superficie total de la parcela es relativamente baja. Por tal motivo, es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones según las zonas de regulación de intervención urbana de que se trate; esto es recomendable teniendo en cuenta el valor urbanístico de dicho suelo, pero siempre que se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.</p>	
<p>Vistas y luces</p> <p>Se comprenden en el nombre de vistas toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique. A los rompimientos menores, que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior, se les da el nombre de luces.</p>	<p>Falta foto</p>
<p>Medianerías</p> <p>Se establece el régimen de medianería entre parcelas colindantes, paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continuas de diferentes edificaciones que caracterizan a la tipología urbanística del territorio, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales, en función de las aberturas de luces, hacia las paredes medianeras.</p>	<p>Falta foto</p>

Alineación de las edificaciones

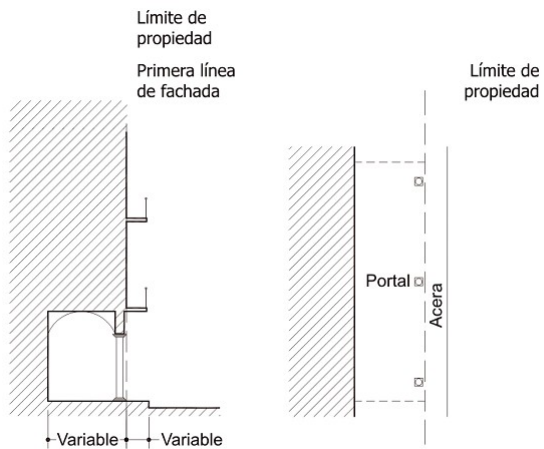
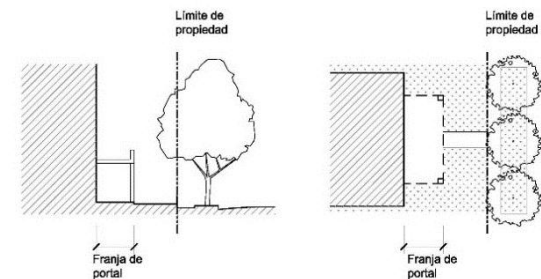
Franja de jardín

Obligatoria en las zonas de regulación donde éste predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.



Franja de portal

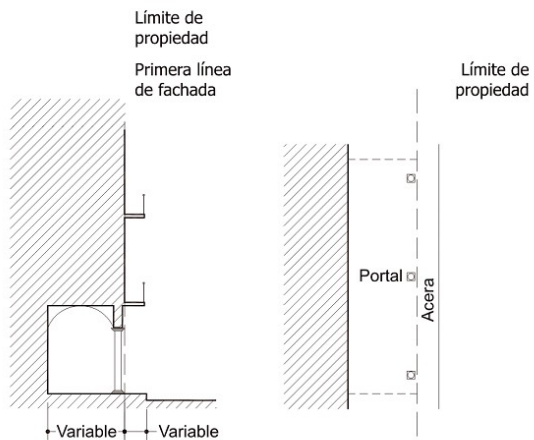
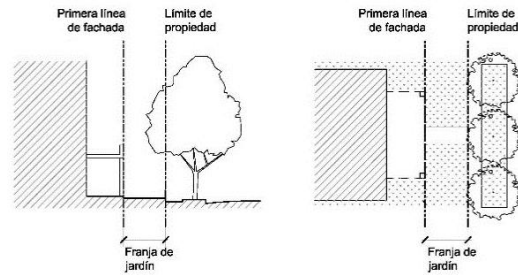
Se adecua a las condicionales específicas de cada calle. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada de la edificación, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja.



Alineación de las edificaciones

Primera línea de fachada

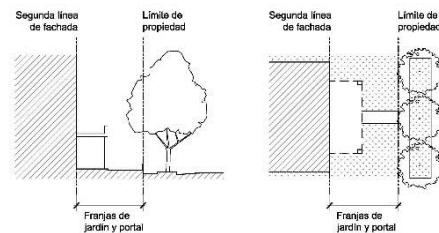
Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal.

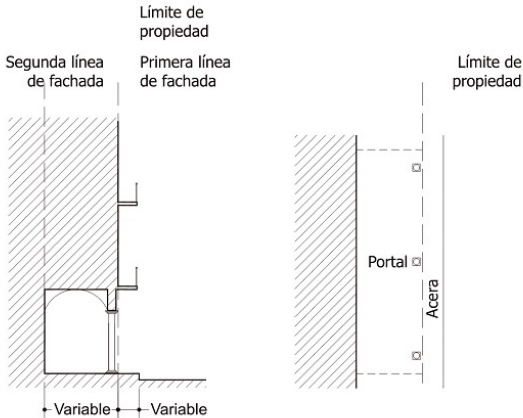
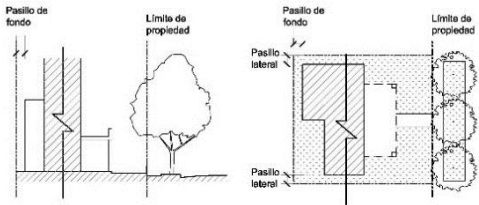


Segunda línea de fachada

Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en cualesquiera circunstancias dentro de la propia parcela a favor de la aplicación de otras regulaciones así establecidas (cercado, retranqueo, etc.).

Segunda línea de fachada

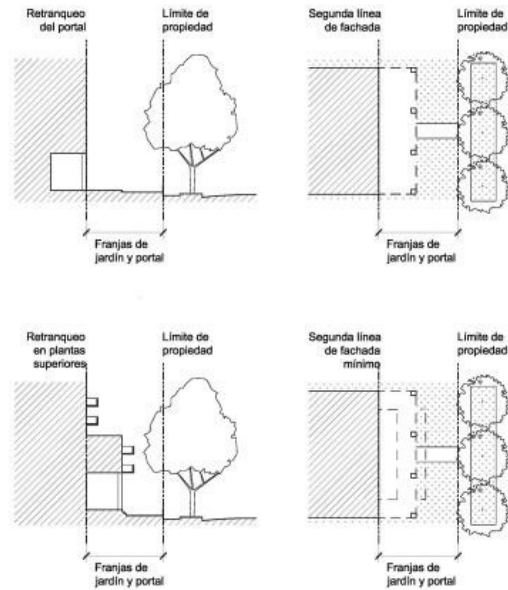


	 <p>Diagram illustrating the relationship between the property limit, the first and second facade lines, and the sidewalk. The left part shows a cross-section of a building with a sidewalk and a 'Variable' dimension. The right part shows a plan view of a building with a 'Portal' and a 'Acera' (sidewalk) area, with 'Límite de propiedad' (property limit) lines.</p>
<p>Pasillo lateral y de fondo</p> <p>Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.</p> <p>Pasillo lateral: Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.</p> <p>Pasillo de fondo: Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su frente de fondo.</p>	<p>Pasillo lateral y de fondo</p>  <p>Diagram illustrating the lateral and rear passageways. The left part shows a cross-section of a building with a 'Pasillo de fondo' (rear passageway) and a 'Límite de propiedad' (property limit). The right part shows a plan view of a building with 'Pasillo lateral' (lateral passageway) and 'Pasillo de fondo' (rear passageway) areas, with 'Límite de propiedad' (property limit) lines.</p>

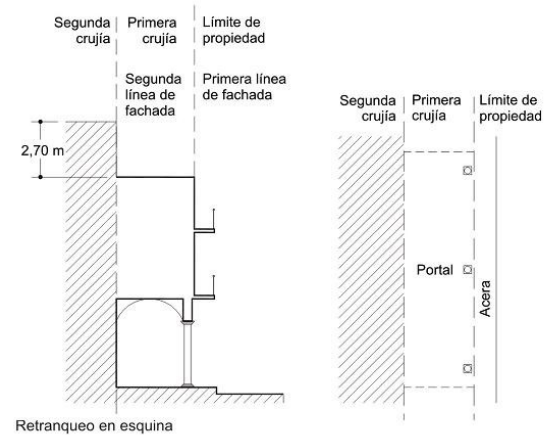
Retranqueo

Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

Retranqueo



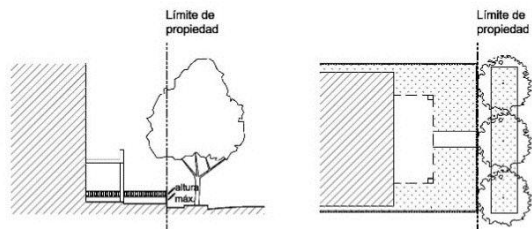
Retranqueo: Una crujía mínima para todos los casos



Tipos y elementos de fachada

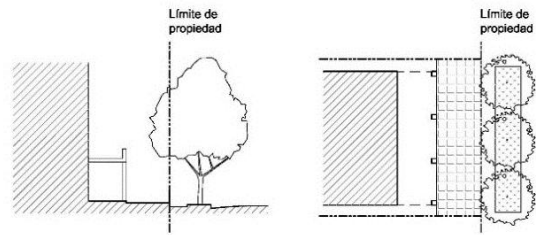
Cercado

Delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo.



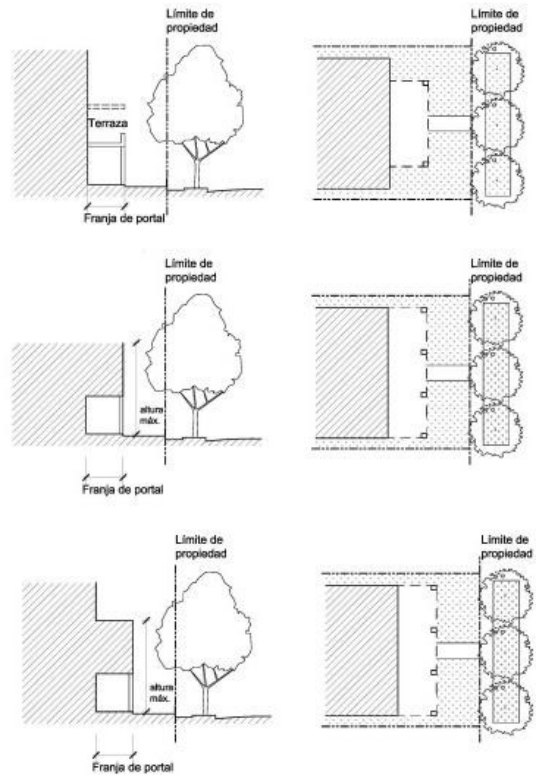
Jardín

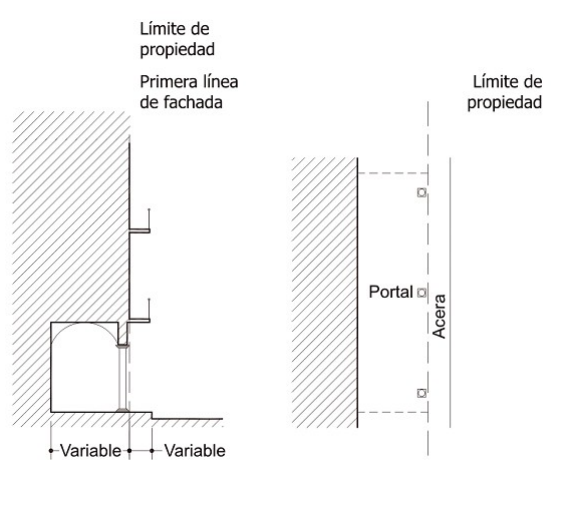
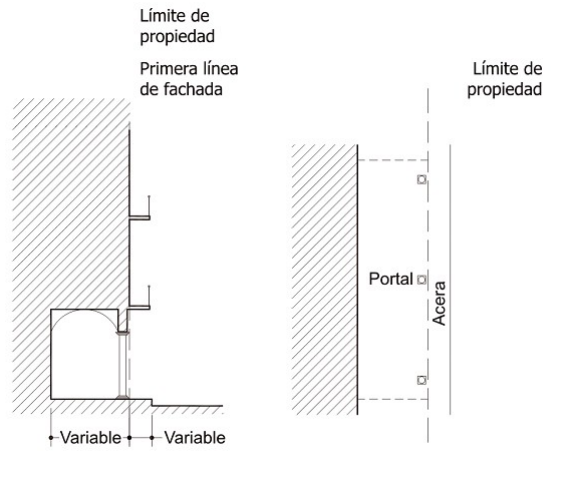
Espacio libre entre el límite de propiedad y la primera línea de fachada o construcción donde predomina la vegetación. En el caso de las edificaciones localizadas en esquina poseen jardín frontal y lateral, hacia cada una de las calles que dan frente.



Portal

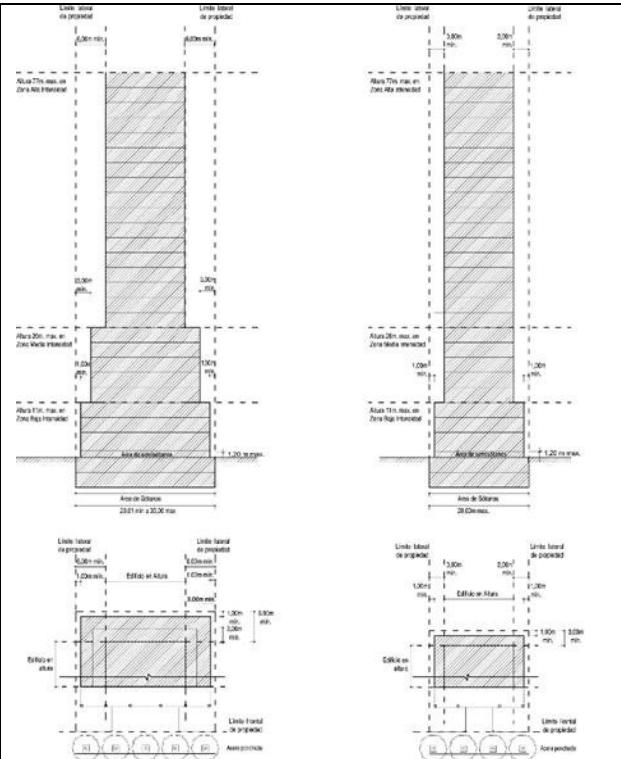
Es el zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.



	 <p>The diagram illustrates the design of a public portal. The left side shows a cross-section of a building facade with a semi-circular opening. Labels include 'Límite de propiedad' (Property limit) at the top, 'Primera línea de fachada' (First facade line) below it, and 'Variable' at the base of the opening. The right side shows an elevation view of the portal structure. Labels include 'Límite de propiedad' at the top, 'Portal' for the main structure, 'Acera' (sidewalk) for the area below, and 'Límite de propiedad' at the bottom right.</p>
<p>Portal de uso público</p> <p>Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.</p>	 <p>This diagram is identical to the one in the first row, showing the cross-section and elevation of a public portal with labels for property limits, facade lines, and structural elements.</p>

Alturas

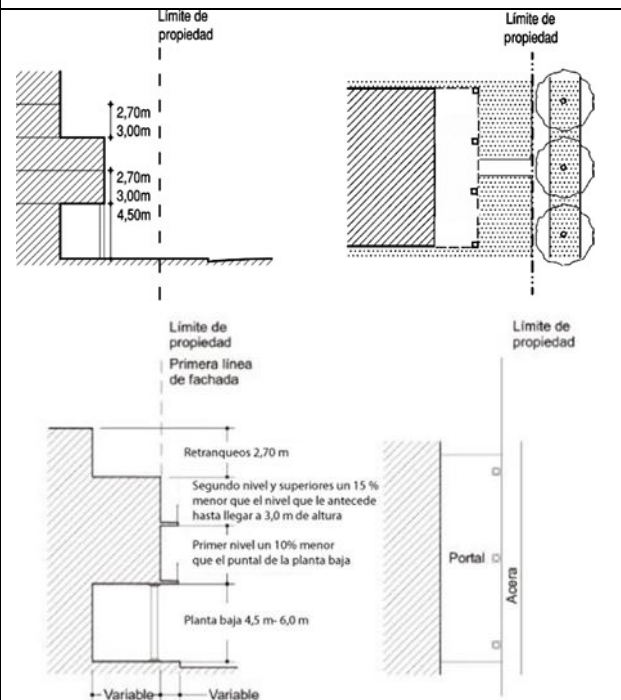
El desarrollo vertical de un edificio se mide por el número de pisos, sin incluir los semisótanos y desvanes no habitados. La altura de una edificación se mide a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente. Las limitaciones en la altura no se aplican a estructuras no habitables de menos de 30 m² como astas, campanarios, chimeneas, casetas de ascensores, elementos de coronación u otros.



Puntales y entrepisos

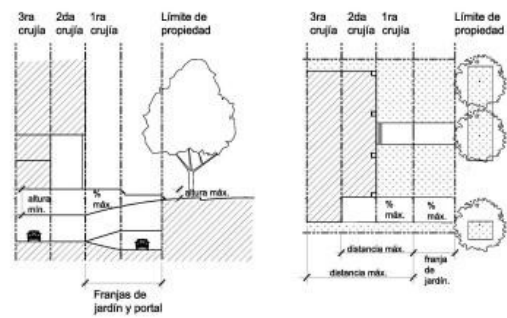
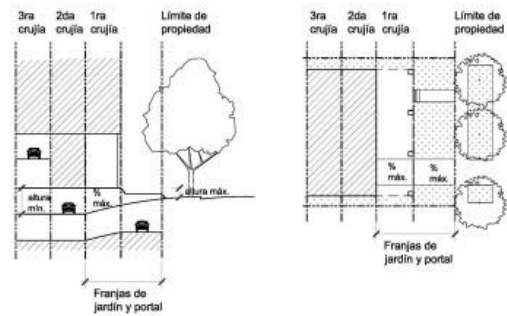
El puntal es la altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

El entrepiso es la estructura permanente – plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.



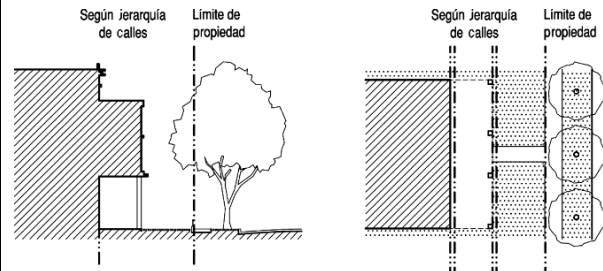
Sótano y semisótano

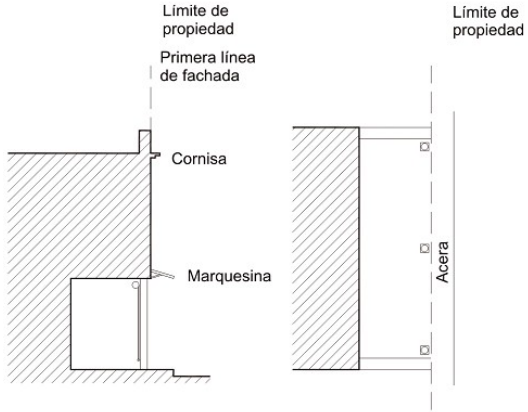
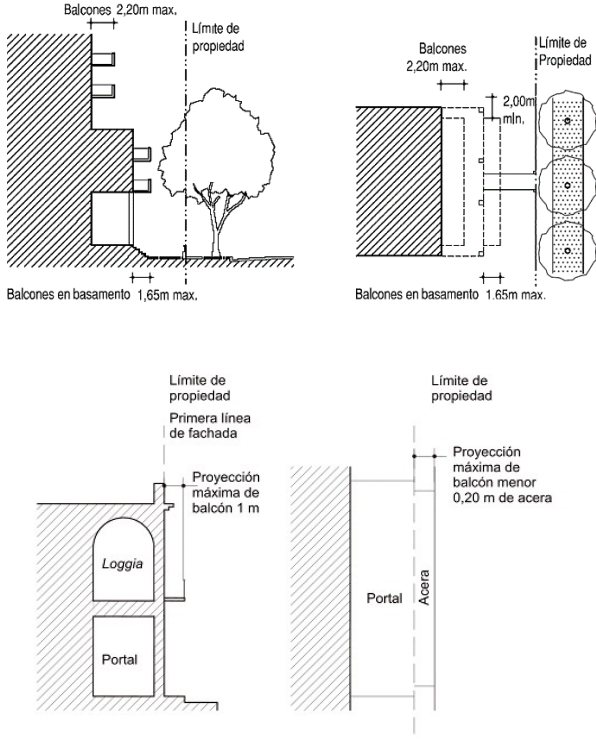
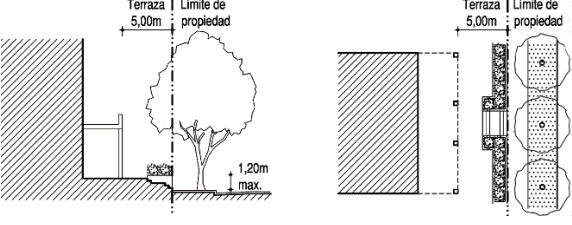
Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel

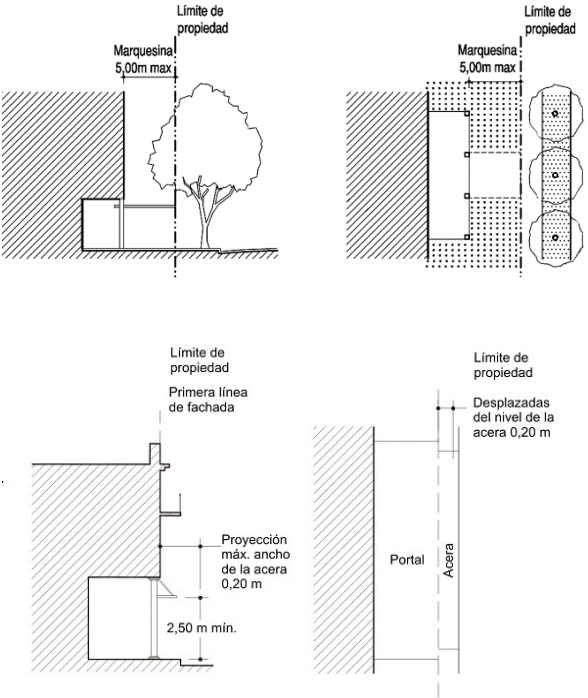


Salientes

Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la franja de jardín o sobre la vía pública, tales como balcones, terrazas, marquesinas, aleros, pilastras, apilastrados, jambas, almohadillados y otros, cuyas dimensiones y alturas son reguladas.



	 <p>Diagram illustrating the relationship between the property limit (Límite de propiedad), the first facade line (Primera línea de fachada), the cornice (Cornisa), the awning (Marquesina), and the sidewalk (Acera).</p>
<p>Balcones, logias y terrazas</p> <p>Los balcones son plataformas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.</p> <p>Las terrazas y logias son el volumen o espacio diáfano, abierto en el frente de la edificación, ocupando la primera crujía de las plantas de piso de la edificación por encima de la planta baja, cuyo techo se apoya en columnas y que normalmente se sitúa por encima del portal definido anteriormente.</p>	 <p>Diagrams illustrating the regulations for balconies (Balcones) and terraces (Terrazas). The diagrams show the maximum width (2,20m max.), the maximum height (1,65m max. for balconies in basements), and the maximum projection (Proyección máxima de balcón 1 m, Proyección máxima de balcón menor 0,20 m de acera).</p>
<p>Terrazas jardín</p> <p>Área techada o no a nivel o por encima del nivel de acera, delimitada por jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares; generalmente utilizada en servicios gastronómicos y hasta una altura máxima de 1, 20 m formando parte</p>	 <p>Diagram illustrating the regulation for garden terraces (Terrazas jardín), showing the maximum width (5,00m) and the maximum height (1,20m max.).</p>

<p>de la edificación existente. La terraza del tipo techada utilizará solamente cubierta ligera con un diseño apropiado a tal fin.</p>	
<p>Marquesinas y toldos</p> <p>Saliente o cubierta ubicada parcialmente hasta un 30 % sobre la franja de jardín y también como posible proyección fuera del límite de propiedad, para proteger y caracterizar el acceso principal de una edificación.</p>	 <p>Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera</p>
<p>Tipología arquitectónica</p> <p>Edificaciones en esquina</p> <p>De alto valor arquitectónico y urbanístico situada preferentemente en esquina, con más del 33 %, 25 % y 15 % de superficie descubierta según la zona de regulación, buscando privacidad y el mayor aislamiento posible del espacio público. Por lo general manifiestan una complejidad formal en portales perimetrales, glorietas y retranqueos, normalmente usados para resaltar y calificar la entrada y la esquina.</p>	

<p>Casa unifamiliar pareada</p> <p>Se emplean en parcelas pequeñas de formas sensiblemente cuadradas o rectangulares, sin superar las tres plantas y a menudo se permiten retranqueos para mejorar la apariencia expresiva espacial. Es normal encontrarlas en un mismo frente de manzana, pues siguen alineaciones interiores comunes.</p>	
<p>Edificaciones comunes</p> <p>Son de proporciones rectangulares y altura variable entre 1-2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero no son homogéneas.</p>	
<p>Casas cuarterías - ciudadelas</p> <p>Son fruto de la subdivisión de las parcelas, normalmente aparecen apareadas compartiendo patio o portal, o en grupos más numerosos. Adquieren formas muy similares y suelen ocupar al máximo la parcela.</p>	
<p>Edificios multifamiliares</p> <p>Edificaciones de tres y hasta cinco plantas de forma cuadrangular y rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas.</p>	

<p>Espacios públicos y áreas verdes</p> <p>Parques urbanos</p> <p>Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.</p>	
<p>Microparques</p> <p>Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente $\frac{1}{4}$ de manzana. Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.</p>	
<p>Parques recreativos</p> <p>Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del</p>	

<p>área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.</p>	
<p>Parques infantiles</p> <p>Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde una parcela hasta una manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.</p>	
<p>Espacios abiertos naturales</p> <p>Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies</p>	

<p>edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento.</p>	
<p>Vías públicas</p> <p>Vías expresas</p> <p>Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del asentamiento urbano. Están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos. Ejemplos en el municipio: Autopista Nacional, 1er Anillo, Vía Monumental.</p>	
<p>Arterias principales</p> <p>Este sistema es el encargado de mover el tránsito en dirección hacia las vías expresas. En esta vía se encuentran los viajes de paso. Ejemplo en el municipio: Vía Blanca.</p>	
<p>Arterias secundarias</p> <p>Este sistema interconecta con el sistema arterial principal urbano, aumentándolo. Su diseño permitirá una velocidad y un tráfico vehicular menos intenso que el sistema arterial principal. Ejemplos en el municipio: Corralfalso, carretera Santa María del Rosario, calzada Vieja de Guanabacoa y carretera de Cojímar.</p>	
<p>Vías colectoras</p> <p>Este sistema difiere de los sistemas arteriales en que las vías de este sistema colector</p>	

<p>pueden penetrar en la vecindad distribuyendo viajes, desde la arteria a través de la superficie hasta su último destino, que puede ser en una calle local o colectora. Ofrece un buen nivel de movilidad al uso del medio de transporte colectivo permitiendo contener rutas de ómnibus. Ejemplos en el municipio: Avenida de Guanabacoa, Aranguren, Martí, Máximo Gómez, Maceo y Estrada Palma.</p>	
<p>Vías locales</p> <p>Estas vías tienen como función principal el prever accesos inmediatos a los lados de las zonas pobladas como sistema de orden interior. Ofrecen el más bajo nivel de movilidad y no contienen rutas de ómnibus. Deliberadamente no se estimulan al servicio directo de tránsito, y se evita usarlas para el tránsito de paso. Ejemplo en el municipio: Las vías internas del municipio.</p>	

Capítulo 7 Glosario de términos

Accesibilidad universal: Condición que deben cumplir las edificaciones (especialmente las destinadas a funciones públicas y viviendas multifamiliares), los medios de transporte y los elementos de información y señalización, de modo que se garantice un uso seguro y cómodo para todas las personas y, en especial, para quienes presentan algún grado de discapacidad física.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con éstos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las cuarterías como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente con mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perforan espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales y utilitarios que no sean habitables, como casetas de equipos, cajas de escaleras, torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura máxima del edificio: Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura situado debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas sin cierres y el 75 % del área en terrazas con hasta tres paredes perimetrales.

Área libre: Todo espacio descubierto (no techado), en cualquier nivel independientemente de su uso.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barbacoas: Nombre popular con que se identifica el entresuelo construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de éstos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación

y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Categorías de uso: Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las siguientes determinaciones: a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo. b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo. c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto. d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo. e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques, sujetos a regulación.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron según lo aprobado en ella y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Chaflán: Parte de muro en esquina de una construcción que une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa inmobiliaria, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Codesarrollo: Acción inversionista de desarrollo cooperado que destina un porcentaje del presupuesto de un proyecto del sector terciario a beneficio de un proyecto del sector público.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Resultado de dividirla proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad.

Completamiento: Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

Componentes urbanos: Se caracterizan fundamentalmente como tales a la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas, existentes o inferidas por vocación propia o singular en el entorno.

Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Crujía: Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes o intersecciones de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda, para cuyo reconocimiento adecuado deberá poseer al menos 25 m².

Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

División (desglose): Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15 m de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15 m de altura, más otros dos para completar la edificación.

Edificio pantalla: Consideración relativa a la proporción de su rectangularidad, en el sentido de más ancho que alto.

Edificio torre: Consideración relativa a la proporción de su volumetría, en el sentido de más altura que ancho.

Elementos decorativos: Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, portafaroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

Elementos de protección: Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc.), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

Elementos estructurantes: Muros, vanos, balcones, loggias, aleros, pretils, cornisas u otros.

Entrepiso: Estructura permanente –plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las

necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria y focal de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Erradicación: Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tal razón y otras restricciones urbanísticas, el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbanístico determina que sea erradicada y urbanizada totalmente, o dedicada a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Faja: Sector urbano estrecho de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía principal o arteria, y que contiene iguales elementos de cualquier otro sector como edificaciones, parcelas libres, mobiliario urbano, redes, etc.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas.

Función administración: La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo: gubernamental (a diversos niveles), financieros, de negocios varios, etc.

Función almacenes y talleres: Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, la cultura, etc.

Función alojamiento: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos destinados a albergar a visitantes temporales, y donde éstos reciben servicios de hotelería.

Función comercio: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

Función cultura: Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

Función deporte: Comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo, se realicen o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

Función educación: Todo tipo de enseñanza impartida por instituciones o por profesores particulares, en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes, que se extiende desde la enseñanza pre-escolar hasta el nivel universitario.

Funciones especiales: Aquellas cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Función estacionamiento: Actividad de aparcamiento de todo tipo de vehículos en la faja vial o fuera de ella (techados o no), como garajes en el cuerpo de edificios, soterrado en el espacio público, parcelas (techadas o no), etc.

Función gastronomía: La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

Función religiosa: Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otra diversidad de actividades relacionadas.

Función recreación: Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversión y espectáculos.

Función salud: Actividad en centros de atención a la salud pública como hospitales generales y especializados, asilos, clínica odontológica y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él, así como la labor que realizan enfermeros, fisioterapeutas u otro personal paramédico especializado fuera de los hospitales, y que no entraña la participación de médicos.

Función servicios a la comunidad: Servicios básicos que recibe la comunidad en su territorio (educación, atención primaria de salud, comercio de alimentos, gastronomía, servicios generales, comunales, cultura y deportes), gestionados por las direcciones sectoriales del gobierno municipal.

Función residencial multifamiliar: Casa diseñada expresamente para alojamiento de un grupo de familias, en cada uno de sus niveles.

Función residencial unifamiliar: Se aplica en las dos situaciones siguientes:

–Casa diseñada para una sola familia. Puede ocupar una planta, o más de una en edificios de varios niveles.

–Casa (o dos casas gemelas) que en un edificio de dos o más plantas, ocupan cada uno de sus niveles. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II, III y IV grados.

Habitable: Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple los requisitos técnico-constructivos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad e higiene sanitaria.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Imagen urbana: Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio culturales que la caracterizan.

Inhabitable: Se refiere al estado técnico del inmueble, cuando éste presenta lesiones estructurales de envergadura por encima del 20 %, tales como fallas en vigas, columnas, cubiertas y muros, alto deterioro de entresijos, grietas, desplomes parciales y hundimiento de pisos, condiciones todas que determinan peligrosidad y representan riesgos para la vida.

Intercambio/intersección: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí, o a un mismo nivel intersecado.

Liberación: Acción de retirar elementos arquitectónicos, escultóricos, pictóricos o de acabado que, carentes de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien inmueble, y cuya presencia representa daño estructural, funcional o resulta en detrimento de su unidad formal.

Licencia de obra: Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela, privado o público.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y

que incluye la denominación de línea de fachada, o sea: línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable: Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Loggias: Galería techada y abierta no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50 % de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores permisibles en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Mantenimiento: Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.

Marquesina: Saliente de un edificio que vuela más de 0,70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Medianerías: Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con derecho de arrimo.

Mezzanines: Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 % de ésta de manera retranqueada.

Microlocalización: Es el documento certificado oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones constructivas.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

Monumento: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Nivel de aguas normales del embalse (NAN): Nivel que puede ser sostenido por el embalse bajo condiciones normales de explotación durante un tiempo más o menos largo.

Nivel de aguas máximo del embalse (NAM): Nivel correspondiente a la cota del volumen total del embalse.

Paisaje: Sistema territorial compuesto por componentes y complejos de diferente rango formados bajo la influencia de los procesos naturales y de la actividad modificadora de la sociedad humana, que se encuentran en perfecta interacción y que se desarrolla históricamente.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de terreno en la manzana, en este caso urbano, destinado a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas (parcelación). De no contar con edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrán considerárseles como solares yermos urbanos.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 20% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se respeta una superficie descubierta mínima del 33 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Parcela abierta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una baja ocupación, producida generalmente en las así llamadas zonas de desarrollo de viviendas, con edificaciones multifamiliares sin régimen de manzanas.

Pared contigua: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada derecho de arrimo.

Parqueos: Espacio descubierto o techado, que es usado para el estacionamiento público, privado o institucional de vehículos, ubicado ya sea en parcelas libres y edificios, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle, o en una sección de ésta determinada para este fin.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía, y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contraparterre).

Pasaje: Tramo de vía pública y también pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja; pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o acceder a las edificaciones y áreas comunes tributarias, según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de las parcelas de terrenos colindantes, y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente; que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Paseos: Espacio público urbano de forma longitudinal concebido como sitio de circulación y esparcimiento, con vegetación y/o mobiliario urbano.

Plano catastral: Documento oficial que registra la codificación de las parcelas y manzanas de un territorio urbanizado.

Plazas: Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

Plazuelas: Sistema de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, fungían como antesala de las construcciones religiosas.

Ponches en aceras: Perforaciones en aceras para la colocación de árboles, usadas en vías principales, paseos y/o alamedas, generalmente equidistantes.

Portal libre de uso o tránsito público: Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Preservación patrimonial: Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros a los bienes inmobiliarios patrimoniales.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen funcional de uso.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

Reparación mayor: Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

Reparación menor: Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En viviendas equivale a nueva obra.

Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo en las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo: Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

Río principal: Corriente de agua que sirve de canal natural a una cuenca.

Río de primer orden: Corriente que descarga sus aguas en un río principal.

Río de segundo orden: Corriente que descarga sus aguas en un río de primer orden.

Salientes en fachadas: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

Separador de la vía/separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servicios comunitarios: Instalaciones básicas de los sectores residenciales y de uso generalmente cotidiano, por lo que demandan relaciones peatonales. Incluye las unidades de comercio minorista, escolares, de salud, y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazado como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 25 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en tipos a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, según las funciones a que están destinadas, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología urbanística: Tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características morfológicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, determinadas por la prescripción de regulaciones específicas de ocupación, áreas descubiertas de jardín, pasillos y patios, portales privados o públicos, medianería, alineaciones, alturas y puntales, aceras, parterres, viales y espacios públicos.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de elaboración de alimentos, talleres, hospitales, producción industrial, mercados agropecuarios y otros, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de diferentes fuentes, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la

contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Unificación: Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural y funcional.

Uso de suelo: Calificación urbanística y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración de éste.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Utilizable: Documento que se otorga al ocupante de un inmueble, como prueba de que las obras han sido realizadas de acuerdo con la licencia de obra y microlocalización concedida.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria histórica y la imagen urbana que generan, debidamente cualificadas patrimonialmente.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos y compositivos de elementos decorativos o del mobiliario urbano, aplicados con tal valor.

Valor histórico: Se asocia a la presencia pretérita de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia local, de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes, constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Ventana de luces: Aquellos rompimientos menores en paredes, que sirven más para iluminar que para mirar al exterior.

Vertedero: terreno para la disposición final de los residuos sólidos, con características específicas, según las regulaciones higiénicas ambientales.

Vías arteriales: Incluye las arterias principales y las arterias menores destinadas a grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios de la ciudad así como vías rurales de importancia.

Vías expresas: Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del núcleo urbano. Las vías expresas están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos.

Vías o calles colectoras: Son las encargadas de encauzar el tráfico de distancias medias dentro del municipio o entre éste y otros colindantes, capaces de asimilar el transporte colectivo.

Vías o calles locales: Vías que conectan el tránsito entre instalaciones ubicadas en ellas y las de mayor jerarquía. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, pueden destinarse a tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o durante horarios establecidos al efecto.

Vía pública: La componen los espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Viga y losa: Sistema constructivo generalizado a inicios del siglo XX basado en perfiles metálicos a modo de vigas separadas entre sí de 0,60 a 1 m, sobre las que se apoyan pequeñas losas prefabricadas de variados tipos.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2 m. Pueden ser de dos tipos: a) De simple vista: Se extiende sólo a la distancia de 2 m

a contar desde el paramento exterior de la pared. Entran en el número de las servidumbres continuas y disfrutarlas durante treinta años concede el derecho de conservarlas. b) De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre. Sólo se adquiere por título pero, esta última circunstancia, debe expresarse en los convenios de aperturas de vistas, a fin de evitar cuestionamientos.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25 m², con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zócalo urbano: Basamento a escala urbana o volumen configurado linealmente a nivel peatonal por el conjunto de fachadas de edificaciones, que retiran el cuerpo de torres de mayor altura. En la ciudad este zócalo se expresa fundamentalmente en el período de la arquitectura moderna del siglo XX.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, quedando sujetas a la legislación de protección patrimonial que las ampara.