



La Habana

2020



REGULACIONES URBANÍSTICAS

Municipio La Habana Vieja.
Ciudad de La Habana.

La Habana Vieja.

Promotores institucionales

Instituto de Planificación Física (IPF)

Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF LH)

Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF HV)

Plan Maestro. Oficina del Historiador de la Habana.

Dirección Provincial de Monumento. Oficina del Historiador de la Habana

Consejo de la Administración Municipal de La Habana Vieja.(CAM)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

Colectivo de autores

Arq. Julio C. Rosado Varela (DMPF HV)

Arq. Ana Rosa Arrechea Peña (DMPF HV)

Arq. Pedro Delgado Gómez (DMPF HV)

Arq. Lázaro Herrera Turro (DMPF HV)

Msc. Lic. Natividad Palacios Valdez (DMPF HV)

Ing. Jorge E. Rodríguez Prieto (DMPF HV)

Téc. Danilo Adrián Ruano Durand (DMPF HV)

Téc. Oscar García Fabars (DMPF HV)

Téc. Ángel R. Vázquez Reyes (DMPF HV)

Téc. Yuri Reyna Zapata (DMPF HV)

Tec. Mercedes I. Zarut Rivas (DMPF HV)



Fotografía

Téc Danilo Adrian Ruano Durand (DMPF HV)

Tec. Mercedes I. Zarut Rivas (DMPF HV)

Arq. Julio C. Rosado Varela (DMPF HV)

Ilustradores

Ing. Jorge E. Rodríguez Prieto (DMPF HV)

Téc Danilo Adrian Ruano Durand (DMPF HV)

Revisión Técnica

Arq. Juan Gerónimo Garcés Espinosa (DPPF)



INDICE

La estrategia y el Plan General de la Ciudad de La Habana.

- I. Introducción.
- II. Antecedentes históricos y evolución del municipio Habana Vieja.
- III. Visiones de intelectuales.
- IV. Taller de las regulaciones urbanísticas.
- V. Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbanístico

Capítulo 1. Descripción del municipio

- 1.1 Derrotero del municipio Habana Vieja
- 1.2 Caracterización general del municipio
- 1.3 Descripción de las zonas de regulación

Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones urbanísticas

- 2.1. Regulaciones urbanísticas
- 2.2. Premisas conceptuales
- 2.3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio
- 2.4. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación
- 2.5. Tablas y normas gráficas
- 2.6. Glosario de términos
- 2.7. Anexos y bibliografía

Capítulo 3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio

- 3.1. Calidad del medio ambiente.
 - 3.1.1 Responsabilidad ambiental
 - 3.1.2 Equidad social
 - 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado
 - 3.1.4 Paisaje urbano
 - 3.1.5 Infraestructura
 - 3.1.6 Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.
 - 3.1.7 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje
 - 3.1.8 Transporte
 - 3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental



- 3.1.10 Edificaciones sustentables
- 3.2. Protección y preservación patrimonial
 - 3.2.1 Zonas de protección
 - 3.2.2 Grados de protección
 - 3.2.3 Puntos focales del barrio, zonas y frentes de calle de alto valor
 - 3.2.4 Medidas de preservación
- 3.3 Riesgo y vulnerabilidad
 - 3.3.1 Recursos naturales
 - 3.3.2 Desastres naturales
 - 3.3.3 Riesgos tecnológicos
 - 3.3.4 Estado técnico-constructivo
- 3.4 Infraestructura técnica
 - 3.4.1 Red eléctrica
 - 3.4.2 Red de corrientes débiles
 - 3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial
 - 3.4.4 Red de gas manufacturado
- 3.5 Vías públicas
- 3.6 Espacios públicos y áreas verdes
- 3.7 Morfología urbana
 - 3.7.1 Estructura de la manzana
 - 3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela
 - 3.7.3. Vistas y luces
 - 3.7.4. Medianerías
 - 3.7.5. Pasajes
 - 3.7.6. Alineación de las edificaciones
 - 3.7.7. Pasillos laterales y de fondo
 - 3.7.8. Retranqueos
 - 3.7.9. Cercados
 - 3.7.10. Jardines
 - 3.7.11. Portales
 - 3.7.12. Alturas
 - 3.7.13. Puntales y entrepisos



- 3.7.14. Sótanos y semisótanos
- 3.7.15. Basamentos
- 3.7.16. Salientes
- 3.7.17. Balcones, logias y terrazas
- 3.7.18. Marquesinas y toldos

3.8. Acciones constructivas

- 3.8.1 Obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción
- 3.8.2 Demoliciones
- 3.8.3 Intervenciones en edificios con grados de protección
- 3.8.4 División y unificación de edificaciones
- 3.8.5 Construcción en áreas libres y azoteas
- 3.8.6 Escaleras
- 3.8.7 Mezzanines
- 3.8.8 Entrepisos
- 3.8.9 Patios y patinejos
- 3.8.10 Paletas de color
- 3.8.11 Barreras urbanas y arquitectónicas

3.9 Usos de suelo

3.10 Carteles y señalizaciones

3.11 Mobiliario urbano

Capítulo 4. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas

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

- 4.1.1 Derrotero
- 4.1.2 Caracterización de la zona
- 4.1.3 Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

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

- 4.2.1 Derrotero
- 4.2.2 Caracterización de la zona
- 4.2.3 Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

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

- 4.3.1 Derrotero



4.3.2 Caracterización de la zona

4.4.3 Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

4.4.4 **TAREA VIDA**

Capítulo 5. Planos, tablas y normas gráficas

5.1 Plano de ubicación general.

5.2 Plano del municipio por consejos populares.

5.3 Plano de principales ejes comerciales.

5.4 Plano de espacios públicos y áreas verdes.

5.5 Plano regulador de intervención urbana.

5.6 Plano de grados de protección.

5.7 Plano de riesgos.

5.8 Tablas y normas gráficas

Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas

Gráficos e ilustraciones

Capítulo 6. Glosario de términos

Capítulo 7. Anexos

Capítulo 8. Bibliografía.





“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



La estrategia y el Plan General de la Ciudad de La Habana

CONTENIDO

El Esquema y el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo fueron aprobados por el pleno de la Asamblea Provincial del Poder Popular en el año 2000. Resulta novedosa la elaboración diferenciada de ambos instrumentos para articular las estrategias de mediano y largo plazos con los intereses operativos del corto plazo.

Por su parte, los Planes Parciales y Especiales –que especifican la transformación y uso de fragmentos del territorio– están relacionados directamente con la gestión del proceso inversionista. Al planeamiento está igualmente ligada su gestión, así como la de los instrumentos para ejercer el control territorial y la disciplina urbana: las regulaciones urbanísticas, las microlocalizaciones, las licencias y autorizaciones de obra.

Los objetivos para el desarrollo físico-espacial, actual y futuro de la ciudad, se han basado en el análisis de los procesos recientes más relevantes, y toman como paradigma los principios de “lograr una ciudad económicamente eficiente, socialmente equitativa, ecológicamente sustentable, gobernable y defendible”. En este sentido han sido considerados como aspectos relevantes que:

- . Se trata de una ciudad patrimonial con reconocidos valores culturales y ambientales.
- . Su estructura es semi radio concéntrica, con una zona central muy bien definida.
- . La bahía, el mar y la franja costera constituyen elementos claves para la composición físico-espacial de la ciudad.
- . Requiere preservar la urbanización de las áreas sobre la cuenca de aguas subterráneas de Vento, al sur de la ciudad.
- . El comportamiento de las proyecciones demográficas indica una marcada tendencia al decrecimiento y envejecimiento de la población. La situación de partida de los años 90 estuvo marcada por la crisis del Período Especial y por la nueva proyección que tomó la economía del país. Estas nuevas condiciones determinaron la aparición y el refuerzo de algunas actividades urbanas, así como la depreciación de otras. El desarrollo que está teniendo lugar en importantes actividades económicas en la ciudad, como son el turismo y el sector externo en general –concentradas principalmente en la franja costera– todavía no se ha traducido en el género de transformaciones que demanda la propia ciudad. Entre tanto, se mantienen entre los problemas más críticos a priorizar:
 - . El deterioro de las zonas de viviendas.
 - . El abasto de agua.



- . La evacuación y tratamiento de residuales líquidos.
- . El transporte público.
- . La red vial y el drenaje.

A partir de este escenario se formuló el nuevo esquema, cuyo objetivo principal es lograr una estructura más articulada, a través de la disminución de los desequilibrios territoriales y la elevación de la calidad de vida de sus habitantes sobre bases equitativas, favoreciendo la conservación y rehabilitación de la ciudad existente y de los recursos naturales. El esquema definió los objetivos y las políticas territoriales que guían el desarrollo urbano, como punto de partida para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo. De manera específica se establecieron Objetivos Generales y Políticas Territoriales referidos a:

- . El desarrollo y la consolidación de la estructura urbana.
- . La rehabilitación y conservación del patrimonio cultural y natural.
- . La elevación de los indicadores de la calidad de vida.
- . El desarrollo de la base económica.
- . La gestión del planeamiento.

Bajo estos principios fueron definidos los objetivos, criterios de medidas y acciones correspondientes al Plan General, en estrecha coordinación con los organismos e instituciones que influyen sobre el funcionamiento de la ciudad. A continuación, se expresan en apretada síntesis las determinaciones más significativas del planeamiento de los territorios que conforman cada Zona de la Ciudad:

1. Compactar y desarrollar el potencial interno de transformación, dando prioridad a las zonas residenciales para revertir el progresivo deterioro del fondo edificado, los espacios públicos y las infraestructuras. Se debe adoptar como solución preferente la rehabilitación urbano-arquitectónica integral, tomando la manzana como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción.

En el Plan General se hace énfasis en evitar traslados de población desde las zonas centrales y en asociar las nuevas construcciones con la rehabilitación y conservación del fondo que se mantiene. Dentro de las zonas de actuación integral, se identifican en el municipio aquellas donde existe la necesidad de sustituir las viviendas irreparables y con peligros de derrumbes, en particular en los sitios más vulnerables ante la ocurrencia de fenómenos meteorológicos, como es el caso de las zonas cercanas a ríos, lagunas, presas o litoral marino por penetraciones del mar.



2. Recuperar paulatinamente los centros existentes mediante el rescate de funciones de equipamiento y servicios, conteniendo el deterioro y restringiendo los cambios de uso. Para recuperar la funcionalidad e imagen de los centros se propone como política la rehabilitación integral, combinándose con la vivienda presente en dichos centros. Para cada zona urbana se identifican las áreas de centralidad a escala de ciudad, y otros nodos y subcentros. Debe lograrse en todos ellos el fortalecimiento de sus niveles de servicios, en función de su rol dentro del sistema de centros de la ciudad.

3. Lograr que los elementos del sistema verde y los espacios públicos funcionen como piezas articuladoras de la estructura urbana, y como tal se eleve su significado en la imagen, funcionamiento y mejora de la calidad ambiental de la ciudad, potenciando su uso como espacios de intercambio cultural, social y comunitario como puede ser la presencia de áreas verdes y espacios públicos, expresados en los parques urbanos, paseos arbolados, avenidas y parterres, así como por la presencia de los jardines como parte del espacio semipúblico. Resultan elementos significativos para la imagen y estructura urbana las avenidas, rematados por otros espacios públicos de variada importancia, así como los parques o pequeños espacios arbolados insertados en la trama residencial.

4. Disponer de un nivel de equipamiento, servicios y áreas de participación social, que permita un amplio desarrollo de la vida urbana en el ámbito comunitario a distancias peatonales adecuadas.

5. Revalorizar y conservar la imagen urbana de los sitios históricos y de los espacios de alto valor urbanístico y arquitectónico, preservando la identidad formal y la significación cultural de las zonas residenciales, los centros y los espacios públicos, así como las vinculaciones visuales y ambientales con el entorno medio ambiental.

En este sentido se proponen acciones para rehabilitar la imagen urbana y arquitectónica de intersecciones y ejes de la zona central, priorizándose lugares con mayores afectaciones en cuanto a su funcionalidad e imagen. Deberán estar principalmente encaminadas a la conservación de las áreas con valores patrimoniales que representan la esencia cultural de cualquier su desarrollo urbano, junto a la revalorización de las áreas libres de muy alto valor asociadas al patrimonio natural.

6. Orientar las inversiones del mercado inmobiliario, tanto estatal como privado, hacia los principales intereses urbanísticos y arquitectónicos, es decir, hacia la rehabilitación de edificios valiosos deteriorados, la inserción de nuevas edificaciones en la trama y la transformación de sectores urbanos degradados. Mantener como principio la asimilación de proyectos inmobiliarios enfocados hacia la preservación de la imagen urbana, evitando proyectos que no guarden relación con la identidad y cultura de la nación. Los nuevos edificios en altura se localizarán en las avenidas más amplias y de mayor accesibilidad, en sitios importantes, y a una distancia prudencial de otros edificios o accidentes naturales, lo



cual significa que se limite la ubicación de nuevas edificaciones en las inmediaciones de las construcciones históricas o de relevancia dentro del contexto urbano que corresponda.

7. Lograr que la actividad turística o recreativa se inserte armónicamente en la estructura urbana, desarrollando las potencialidades del territorio que puedan generar opciones de atracción turística, en plena concordancia con la preservación de los valores patrimoniales, medioambientales y sociales.

En igual sentido, combinar la demanda y especificidades del turismo y la recreación, dada la fuerte interrelación que existe entre ambos, puesto que hacen uso común de muchos espacios e instalaciones. Definir los posibles potenciales como polos turísticos, y sus alrededores.

8. Priorizar el sistema de transporte colectivo basado en el uso del ómnibus de mediano y alto porte e iniciar los estudios que contemplen la introducción de otros medios masivos de transporte alternativo ya sea estatal o privado de mayor volumen de transportación, para lo cual se propone que la circulación de automóviles se mantenga dentro de los límites funcionales y ambientales que permita la ciudad. Se ha ido implantando el programa de reorganización del sistema de transportación por ómnibus, en el que se ratifica el papel del municipio o la localidad como sitio estructurador del transporte a escala de la ciudad. En esencia, en el Esquema y el Plan General se definen cuestiones claves a escala de la capital que tienen igual trascendencia para todos los municipios o regiones urbanas dadas, pues en ambos se parte del principio de que el futuro y la supervivencia de esta ciudad dependen del aprovechamiento de las estructuras existentes y sus oportunidades, de la rehabilitación y de la mejora cualitativa de la ciudad, todo ello inspirado en los objetivos propuestos de eficiencia y equidad acordes al proyecto social cubano.

Notas:

1.- Abarcando los contenidos de los anteriormente llamados esquemas de desarrollo o planes directores.

2.- No debe perderse de vista que todos estos instrumentos que se aplican para la Ciudad de La Habana forma parte de un sistema que abarca la totalidad del país, lo cual le confiere un carácter sistémico de indudable valor.

Para que las regulaciones urbanísticas municipales sigan aportando huellas urbanas indelebles en Ciudad de La Habana hoy en día, según las disyuntivas impuestas por la globalización y otros factores correlativos, aún en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es significativo prevenir y acotar convenientemente en el proceso urbano los posibles impactos que a menudo se producen en el ordenamiento territorial y más específicamente en la Ciudad, el Urbanismo y la Arquitectura. Es por ello que se debe resaltar la innegable condición de antecámara de la imagen urbana y en fin, el verdadero protagonismo de las Regulaciones Urbanísticas (RU) en nuestra compleja y añeja



Habana, a partir de su correcta interpretación, su apropiada aplicación, y por lo tanto su insoslayable conocimiento por parte de los profesionales de la construcción. Esto incluye a inversionistas, proyectistas y constructores, amén de las autoridades gubernamentales locales y políticas, cuyos hitos funcionales y la ponderación de sus atribuciones están coligados con la administración del desarrollo urbano y su, muy a menudo ríspida, gestión en el ámbito de nuestro modelo de gobernabilidad municipal territorializada. Queremos decir sobre todo que en estos momentos y siempre, el auge del proceso inversionista tiene y debe necesariamente que guiarse por las disposiciones de las RU para que, los resultados apetecidos por cualquier programa constructivo, que responde a una voluntad y concepción sociopolíticas de extrema dimensión en el desarrollo urbano, a través de las obras que abarca, obtenga la máxima calificación arquitectónica y urbanística, acorde con el esfuerzo y la aspiración previstos. Se ha dicho, con toda razón, que "... un cuerpo de ordenanzas y condicionales fueron responsables de la coherencia formal de La Habana, evidenciada en su paisaje...". No obstante, resulta imprescindible abundar sobre los distintos aspectos intrínsecos en las RU, en su proyección e impronta dentro del universo del planeamiento urbano y el control territorial. Éstos, como instrumentos que rigen las prescripciones fijadas en el ámbito ciudadano y también los que, con la unidad impuesta y la variedad recomendada y aprobada, proporcionan ese ambiente urbano que todos disfrutamos, tanto morfológica como funcionalmente en lo relativo a la calificación consensuada del uso y ocupación del suelo; dos elementos que son esenciales en la conformación de la ciudad y en la preservación patrimonial de sus valores urbano-arquitectónicos y ambientales enmarcados en su sustentabilidad. Tanto es así, que se pueden y deben indicar seis factores básicos incidentes en el nuevo trabajo que se ha formulado sobre las Regulaciones Urbanísticas Municipales, después de un largo período de al menos tres lustros de aplicación específica de las mismas en cada territorio de la capital. Se puede concluir al respecto que dichas Regulaciones vigentes hasta ahora, son complejas, voluminosas, reiterativas en su articulado regulador y de difícil accesibilidad y comprensión, y además su graficación es limitada en cuanto a la masividad y difusión que en realidad requiere un documento rector de tal naturaleza. Es por ello que ahora hemos pretendido fundamentalmente alcanzar los siguientes principios prácticos conceptuales, de mayor comprensión y asimilación del tema:

A. Desmitificación del contenido y alcance de las Regulaciones, como efectivas herramientas técnicas de la imagen urbana y del trabajo creativo en el diseño arquitectónico dentro de su propio entorno urbano.

B. Incorporación integral de nuevos componentes dosificadores para obtener una categorización superior, en virtud de un nuevo enfoque patrimonial y cultural interpretativo del proceso urbano.

C. Revalorización del contenido temático, de manera de rediseñarlo como catalizador de resultados técnicos más eficaces desde el punto de vista urbanístico, metodológico y administrativo.



D. Máxima expresión gráfica sintetizadora de la codificación reguladora y de uso intensivo o extensivo, para proporcionar mayor capacidad informativa, interpretativa y de aplicación práctica según los componentes a su vez regulados.

E. Nueva alternativa de utilización masiva y apreciación unitaria, en correspondencia con la identidad del hábitat personalizado, para influir en la prevención de la indisciplina urbanística y promover mayor comprensión de la cultura urbana como hecho comunitario socialmente útil.

F. Facilidad divulgativa en el ámbito popular manteniendo su carácter y definiciones técnicas, para enfrentar y enfocar al urbanismo con una nueva mirada netamente más apreciativa que técnica, a fin de corregir y superar en lo posible ese vacío temático existente. Como consecuencia o más bien como resultado de tales conceptualizaciones, el nuevo formato propuesto para las Regulaciones Urbanísticas de los repartos y también para Área Tradicional y el Centro Histórico Municipal, se ha prácticamente materializado a partir de Talleres Multidisciplinarios realizados al efecto; respondiendo a la influencia urbanística que es reconocida en dichos contextos urbanos.

A ciencia cierta podemos inferir que los nuevos atributos esenciales de las RU una vez reinterpretadas, se resumen en los siguientes aportes:

1. Fundamentación histórico-cultural y su valor patrimonial arquitectónico y urbanístico.
2. Formulación de las premisas conceptuales.
3. Determinación de las regulaciones medioambientales.
4. Categorización de la regulación de las Intensidades Urbanas por Zonas, según principios de la protección patrimonial urbana y edilicia, y de la revalorización del contenido y el alcance temático de las regulaciones y componentes urbanos preexistentes.
5. Definición de un Plano Regulador contentivo de las Zonas de Regulación de Intensidad Urbana.
6. Definición de una Tabla Matricial codificada sobre la aplicación zonal de las Intensidades Urbanas, y la determinación de sus Categorías de Uso (Prohibido, Restringido, Permisible, Preferente y Obligatorio).
7. Sistema de Gráficos Integrados, según los elementos regulados.
8. Ilustraciones fotográficas aportando los ejemplos representativos reales del contenido y alcance de las regulaciones aplicadas *in situ*.
9. Glosario ampliado de términos.



10. Sistema de Anexos con la legislación y normativa complementaria afín. Secuencialmente parece imprescindible ejemplificar algunas cuestiones que por su importancia deben resaltarse a partir precisamente de esos llamados nuevos atributos:

. Como quiera que los tres primeros atributos indicados, se comprenden fácilmente por sí mismos, nos detendremos entonces en el nuevo concepto de Intensidad Urbana, que se refiere en general a la integración coordinada de los distintos componentes urbanos y el grado de actuación aplicable a la calificación de éstos, según la preservación patrimonial de los valores arquitectónicos y urbanísticos, así como el carácter y el tipo de su clasificación en el contexto urbano. Se zonifica el territorio regulado, en cuyo caso se prescriben sus respectivas calificaciones de Intensidad Urbana en Baja, Media o Alta e igualmente cualquier otra zona singularizada con denominación o identificación urbanística significativa o determinante, que estaría dada por las accidentalidades propias de cada territorio.

. El Plano Regulador de Intensidades Urbanas expresa claramente la estructura urbana existente, subdividida en las respectivas Zonas de Regulación de Intensidad Urbana. Este plano se complementa con la Tabla Matricial codificada contentiva de las referidas Zonas y para cada una de ellas la interrelación que existe con los elementos compositivos regulados y regidos entonces por la determinación de las categorías de uso establecidas.

. El Sistema de Gráficos integrados no es otra cosa que la graficación llana del fundamento básico de regulación según cada uno de los referidos elementos compositivos así regulados. Esta graficación se complementa con las ilustraciones fotográficas, que aportan los ejemplos representativos *in situ* del contenido y alcance real de las Regulaciones en el territorio sujeto al código regulador aplicado o por aplicar.

. El Glosario de Términos ampliado y el Sistema de Anexos, son por último herramientas colaterales de máxima utilidad interpretativa e informativa, pero sin demeritar no obstante sus condiciones asimismo dispositivas según sea procedente en los supuestos y apelativos correspondientes.

. Otro tanto sucede por añadidura, con el Plegable asociativo y divulgativo elaborado con toda la información básica histórico-cultural y técnica requerida.

En conclusión, las razones de tal modo fundamentadas para el devenir de las Regulaciones Urbanísticas Municipales en la importancia trascendental de las huellas o improntas y señales urbanas que genera la actividad edilicia en cada territorio, permiten asumirlas como indispensables aliadas que en cualquier circunstancia favorecen la protección patrimonial, la cultura y la disciplina urbana, así como también son promotoras y generadoras por antonomasia de apreciables resultados técnico-administrativos.

Tales atributos, aportes y resultados concretos, aquí compendiados, permiten asimismo establecer una lógica de utilización como procedimiento esencial para la práctica cotidiana



de aplicación de estas **Regulaciones Urbanísticas**, en el sentido fundamental de operarlas en todo caso siguiendo como guía de uso. las orientaciones que aparecen a continuación:

1. Es importante considerar con la intención requerida que en cualesquiera de las circunstancias relativas a todo tipo de intervención constructiva a que se enfrenten los usuarios de estas regulaciones, las mismas proporcionan la máxima información técnica reguladora para permitirles conocer en detalles los diferentes aspectos que plantea su aplicación específica teniendo en cuenta las diferentes facilidades informativas que se prevén al respecto en el tratamiento de cada tema.

2. La utilización básica de este código urbano se sustenta en la posibilidad de asumirlo con el carácter de manual normativo que realmente tiene.

3. Para garantizar la secuencialidad correspondiente, se recomienda mantener al menos tanto la búsqueda de las disposiciones reguladoras que contienen los diferentes temas de interés del usuario, como también la retroalimentación inducida por dicho interés durante la propia búsqueda. De manera de pretender siempre obtener, mediante ambas acciones, el óptimo resultado informativo en cada caso.

4. Se recomienda además encaminar u ordenar la correspondiente lectura o búsqueda según el tipo de interés inversionista, utilizando en tal sentido de consulta, la siguiente sugerencia como procedimiento básico para obtener la deseada información:

a) Conocer sobre el valor patrimonial inmobiliario establecido para el objeto de obra interesado o para la parcela a construir (capítulos 3, 2 y 8, Plano de Protección y Preservación y el listado de los Grados de Protección que aparece en el capítulo 10 referido en Anexos).

b) Ubicar el objeto de obra o parcela a construir en la Zona de Regulación que le corresponda (Plano Regulador, capítulo 8).

c) Seleccionar la lectura e interpretación de cada uno de los artículos reguladores aplicables según el tipo de acción constructiva y los distintos elementos bajo regulación (Articulado por capítulos 3 y 4 de las Regulaciones Generales y Específicas).

d) Priorizar las restricciones, regulaciones y condicionales a que se debe someter la obra prevista según aparecen en las Tablas de Intensidades, Regulaciones y de Usos por Tipologías Arquitectónicas.

e) Confrontar el análisis del Sistema de Gráficos (capítulo 8), según su representación llana acorde con cada tipo de regulación así expresada en éstos.

f) Considerar en su caso lo también expresado en los restantes planos según su categorización.



- g)** Consultar el Glosario de Términos (capítulo 9) para precisar detalles apropiados y consecuentes de significado, interpretación y aplicación.
- h)** Consultar los Anexos (capítulo 10), según el interés temático general o específico.
- i)** Auxiliar todo el proceso de búsqueda informativa a través del plegable asociativo y divulgativo (anverso histórico-cultural, reverso técnico) y viceversa.



I. INTRODUCCIÓN

La Ley y el Orden

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 compacta, 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 el aspecto de 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. Al 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, repercutieron 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 fueron puestas en vigor la 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, 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 que debieran confeccionarse y ponerse en vigor 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 Provincial de Planificación Física y Arquitectura, las quince Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad, el Centro Nacional de Restauración, Conservación y Museología (CENCREM) 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 urbanísticas. 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, 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 presente¹”.

¹ Tomado de las Regulaciones Urbanísticas de El Vedado, La Ley y el Orden, Arq. María Victoria Zardoya. La Habana, 2007. Pág. 33.



II-ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL MUNICIPIO HABANA VIEJA.

RESEÑA HISTÓRICA

El municipio La Habana Vieja se encuentra situado dentro de la zona central de la capital, conformando el borde oeste de la Bahía de la Habana.

El área urbanizada del mismo, es casi su totalidad se considera como zona de alto valor, encontrándose dentro de ella el Centro Histórico, declarado por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad en 1982.

El municipio ocupa una superficie total de 4.36 Km², siendo el segundo más pequeño de la Ciudad de la Habana. Su población es de 96400 aproximadamente. El 57% de su territorio está ocupado por zonas residenciales y el 43% por áreas con predominio de la actividad industrial. Dentro del área residencial se encuentra el ya mencionado anteriormente Centro Histórico que ocupa solo el 43% de la superficie total del municipio y el área de Tallapiedra-Cristina que ocupa solo el 10% de la superficie total.

En la actualidad del 100% de edificaciones de viviendas existentes dentro del área residencial el 17,4% de desarrollo en casas, el 38,2% en apartamentos y el 44,3% en habitaciones de ciudadelas, lo cual demuestra el alto índice de este tipo de edificaciones dentro del centro del territorio, edificaciones estas que en la mayoría de los casos se corresponden con antiguas casonas con valor arquitectónico y monumental, transformadas a ese fin.

Otros índices fundamentales, son los de núcleos y personas por viviendas que en el caso de la Habana Vieja, son de 1.03 y 3.31 respectivamente.

En cuanto al estado constructivo este se caracteriza en general por un gran deterioro, tanto a las edificaciones como a las redes técnicas, haciéndose este más crítico al Sur del antiguo Casco Histórico y en la zona de Jesús María, Tallapiedra-Cristina.

El municipio cuenta con dos Barrios Insalubres (*San Felipe-Atares*) y un Foco Insalubre (*Hacendado*) que se ubican en la zona industrial en los cuales las condiciones de vida generalmente, desde que comenzaron los primeros asentamientos han sido muy malas, por carecer estos lugares de una infraestructuras que le diera solución a los problemas de la evacuación de las aguas negras y pluviales, así como la carencia de servicios primarios para la población, de redes técnicas, acueductos y electricidad, etc.

Por tratarse de una zona destinada para la ubicación de instalaciones de producción y considerarse estos barrios y foco de erradicación, y no se le permitían a las personas que allí vivían acciones constructivas de ninguna tipo en sus viviendas, lo que motivo a un aumento de deterioro de las mismas y actualmente aunque ellos mismos han tratado de mejorar en lo posible las condiciones generales del Barrio con la ayuda del gobierno, aún persisten las condiciones de insalubridad y deterioro en la mayoría de las viviendas.



Es por esa razón y teniendo en consideración la problemática del municipio con relación a la escasez de viviendas y al alto número de albergados que tenemos por motivos de derrumbes, así como la imposibilidad de construir nuevas viviendas por el momento para los núcleos que habitan estos lugares, que el gobierno municipal ha creado un equipo de trabajo para dar solución técnica en la medida de lo posible, a todos los problemas que allí se presentan y mejorar las condiciones higiénicas-sanitarias y ambientales de estos lugares.

La Dirección Municipal de Planificación Física en tal sentido ha realizado un estudio urbano de zona escogida del barrio de Jesús María, tratándose del parque que lleva en mismo nombre y sus entornos considerándose el símbolo de identificación del Consejo Popular, basados en las características del mismo, en la intensión gubernamental y en lo que plantea el Plan Director de la Ciudad.

Surgimiento del Barrio de “Jesús María y José”.

EL mismo surge como resultado del espacio cada vez menor al interior de la ciudad amurallada, la que necesitaba con urgencia de su expansión, comerciantes que carecían de espacio para la venta de sus mercancías, familias que buscaban más comodidad para el desarrollo de sus actividades, cansados del mal olor y la suciedad que reinaba en las calles tan estrechas y molestas para el tránsito en la ciudad, tanto de personas como de carruajes.

Todas estas contrariedades y quizás el miedo de asaltos de bandidos y traficantes o por estar cerca de la ciudad intramuros, centro de actividades económicas de la época y sede del gobierno de la colonia, hicieron que una gran parte de la población que vivía al interior de la ciudad amurallada buscara nuevos horizontes, por lo que muchos la abandonaron y procedieron asentarse fuera de la misma, en una buena medida el área correspondiente al actual barrio de Jesús María y José.

A través de la historia el barrio ha sido denominado de formas diferentes, primeramente DEMAJAGUAL, por la gran cantidad de majagua existente en el lugar. Después de casi siglo y medio aparece el nombre “EL MANGLAR” debido al asentamiento de los famosos negros curros a principio del siglo XVIII,

Era un humilde caserío de casas de guano, yaguas y pisos de tierra que se encontraba al sur oeste de la ciudad en la zona comprendida entre las calles de Alambique, Vives, Cristina y Arroyo; era un terreno cenagoso y cubierto de mangles de ahí su nombre el “MANGLAR”.

En 1734 se llamó “JOSE DEL REAL ASTILLERO” aunque también se le seguía manteniendo el nombre “EL MANGLAR”. Esto fue debido al traslado del astillero que se encontraba en la bahía de La Habana a la altura de la calle Sol y Santa Clara hacia donde hoy se encuentra la Estación Central de Ferrocarriles. Con la introducción del importante centro de trabajo la población fue creciendo, y en vista de que el vecindario carecía de una institución religiosa donde ir a cumplir con los oficios pertinentes, se ordena la construcción de una Ermita, el nombre que se escogió para la nueva institución fue el de “JESUS, MARIA Y JOSE” en honor a la Sagrada Familia según la Biblia, este nombre lo adopto la población hasta que final y oficialmente llegó llamarse, como es en la actualidad “JESUS MARIA Y JOSE”, pero la gente solo dice “JESUS MARIA”.



III- VISIONES DE INTELLECTUALES.

LA HABANA ES ALGO MAS.

Miguel Barnet

Se equivoca quien crea que La Habana es una ciudad porque tiene parques, edificios monumentales, rincones recoletos, centros históricos, barrios bulliciosos, y gentes de tintes variopintos. La Habana es algo más. La Habana es una persona, y esa persona nos posee con su magia, nos hace cautivos. Pero La Habana no es cualquier persona. Grácil y profunda es muchas personas y la misma de siempre. Fermento de múltiples mutaciones, femenina no sólo por su nombre sino por su naturaleza, ella ha sido víctima de estereotipos propagandísticos pero ha salido invicta en un reto que pocas ciudades han podido afrontar.

Nací en La Habana en 1940, durante el gobierno de Federico Laredo Brú. Y aunque he idealizado. Yo soy y existo en El Vedado, que una vez fue un apéndice suburbano de La Habana y que ya hoy, para mí, es el ombligo del mundo. Pero ahora voy a hablar de La Habana, de La Habana Vieja, esa parcela sentimental de mi vida que por mucho tiempo fue algo así como el extranjero, el intramuros misterioso e inefable de mi adolescencia. El lugar donde la historia reverbera en sus fueros más íntimos. El viaje a La Habana, inteligente, peripatético, era toda una aventura. Evocaba lecturas recientes de Cirilo Villaverde y de Anselmo Suárez y Romero; y un poco también la cuerda poética de Julián del Casal con sus exóticos kimonos japoneses y sus sonetos escalofriantes y modernos. La Habana Vieja era lo nuevo y deslumbrante, la revelación de un mundo al cual me iba asir, un puente mitológico entre lo real y lo irreal. Me llevaban allí, entre carretillas con pirámides de frutas cubanas y de California, y mesas de dominó instaladas en el mismo medio de la calle.

La Academia de Ciencias, con su museo, la escuela “Hoyos y Junco” que dirigió Luciano Martínez, padre de Rubén Martínez Villena, por donde pasaron los más conspicuos intelectuales, donde se reunieron muchas veces los futuros integrantes del grupo minorista, donde el poeta José Zacarías Tallet y Judith, la hermana de Rubén, se cruzaron miradas amorosas por primera vez. La Habana de billeteros y mendigos, de palacetes herrerianos viejos y abandonados, a punto de colapsar, convertidos muchos en lamentables cuarterías, La Habana de aguaceros torrenciales y carnosas fachadas ahuecadas por el salitre.

Llegar allí, ah, qué privilegio, caminar por sus calles adoquinadas con olor a tasajo, a telas satinadas y a cuero de las talabarterías era respirar el pasado fundador, la densidad de la historia.

El Vedado era otra cosa. El Vedado estaba ahí, al alcance de la mano, no tenía el misterio que luego adquirió, un misterio blanco, un sabor a mar, a sexo. El Vedado –nos creímos los ilusos– era el futuro, y la vida una vez más nos jugó una mala pasada. La Habana de mi adolescencia era una interrogante. ¿Qué quería decir todo ese trepidar de múltiples rostros? ¿Quiénes eran esos hombres toscos, de bigotes de manubrio que vendían telas, encajes, bordados y corbatas en la calle Muralla? ¿Qué se fraguaba detrás de esas



puertas metálicas de los grandes almacenes? ¿Por qué mi padre prefería aquella panadería donde unas manos rollizas de brazos marcados con un número de serie azul le entre- Almacenes San José?

¿Y esas negras gordas entalcadas que entonaban boleros de Orlando de la Rosa y canciones de Miguel Matamoros y de Eusebio Delfín también en plena calle? ¿Por qué eran diferentes a las de El Vedado, uniformadas con delantales blancos, las de las residencias de las calles Calzada o Diecisiete, las niñeras de los parques? Éstas no, éstas eran procaces, libres, escandalosas, eran las mismas que, aún hoy en sus cuartos tibios de accesorias promiscuas, preparan las soperas de Yemayá mientras sus maridos calientan los parches de unos tambores que yo asociaba a relojes de arena y que, gracias a Fernando Ortiz, me enteré que eran bimembranófonos cilíndricos llegados de Nigeria, los clásicos batá.

Para mí todo era un hechizo, una fantasía que no me dejaba conciliar el sueño de mi perturbada adolescencia. Aquella década del cincuenta preñada de amenazas, de historias horribles de amigos asesinados por la dictadura, o llevados a morir al Laguito, fosa siniestra de cadáveres también adolescentes, enrarecía la que pudo haber sido una visión más transparente de la realidad. Me metí, eso sí, en los solares habaneros. Eran un avispero, una escenografía natural, sin aderezos ni afeites, pura y doliente como un puñetazo. Allí aprendí muchas cosas, entre otras a amar a La Habana, a desearla, a pesar de que era en El Vedado, de arboledas y sombras donde se recortaba mi vida.

La Habana resistió el empuje de la modernidad. Algunos templos y palacetes cayeron por el buldócer, otros fueron derribados por los gobiernos de turno. Fulgencio Batista iba a convertir lo que una vez fue la Real y Pontificia Universidad de San Gerónimo de La Habana en un vulgar helipuerto, pero Eusebio Leal rescató el inmueble para darle vida nueva a aquel recinto fundado en 1728. Algunos están de pie aun, ya remodelados por esa Oficina del Historiador que es algo así como el santuario donde el Rey Midas, ahíto de plegarias, lo convierte todo en oro. Amo a La Habana Vieja con un amor frenético. Con el amor del novelista, del aprendiz de brujo y del historiador, tres cualidades que José María Heredia reclamaba para los poetas.

Es cierto que Federico García Lorca le escribió a su madre en 1930, “si me pierdo que me busquen en Cuba o en Granada”. Yo no sé perderme sino en La Habana, detrás de esas columnas que Alejo Carpentier sublimó, donde asoma siempre el Ángel de la Jiribilla. Ahora aquella Habana, que parecía correr el destino de una ciudad caribeña más, aquella urbe semiamurallada es un lugar más paladeable. Ya no es la apestosa Habana de Eça de Queiroz; ni la ensordecedora de coros de campanas tocando a rebato a todas horas, de Samuel Hazard. Ahora ella es otra cosa. Recuperó el tiempo perdido y se ha convertido en el lugar en que tan bien se está, como quería Eliseo Diego. Plazas adoquinadas, calles de madera, perfumerías exóticas, librerías, *boutiques*, chocolaterías, museos y más museos, ¡por Dios cuántos museos, cuántas iglesias, basílicas y conventos, cuántas casas, de África y Asia, de México y Venezuela, de Humboldt y Guayasamín, cuántos restaurantes y heladerías, cuántos músicos que ya no tienen que limosnear, cuántas escuelas de danza, cuántos albergues para ancianos, cuántos hogares maternos, cuán Arco de Triunfo.



Cuántos hoteles, íntimos y silenciosos, cuántos puentes, cuántas palomas, cuántos perros que ya no están abandonados y husmeando en los charcos y latones de basura, porque tienen también sus albergues y tendrán algún día su cementerio.

¿Qué misterio de la invención es ése? ¿Qué dignidad de la pobreza que muestra sus alas?

¿Qué luz de eternidad que se niega al oscuro?

La Habana persiste, nada ha podido destruirla, ni la desidia ni el desamparo. Su fecundidad es endógena. Mar de leva, mar incesante, picada, ciclones y más ciclones. Nada, nada la ha destruido.

En La Habana vivir es disfrutar lo inasible, lo prohibido. Sus gentes viven a veces de algo que no ocurre, pero da igual. Sus calles estrechas y sinuosas, pobladas siempre, no entran en la usura; son sus calles, las nuestras y de más nadie. Calles blancas que el cine ha borrado con una fea luz de tinieblas, mortecina. Calles de pregones secos y cortantes que evocan, sin embargo, aquellos de los mangueros que llegaban de las fincas de La Coronela, pregones de aire mozárabe y melismático.

Los muelles son mi lugar favorito. Los muelles y el malecón que a mis espaldas tiene la bahía y al frente los parques dedicados a los poetas del siglo diecinueve.

En mi libro *Oficio de ángel* veo a los estibadores cargando sacos: “dan la impresión de una manada de bisontes microcefálicos, apretándose, chocando en un espacio reducido. Llevan pañuelos en la cabeza y unas poleas anchas como cinturón. Les brilla la piel negra de la espalda y algunos tienen la cabeza completamente gris”.

Los barcos aun hoy me asustan, son desproporcionados para una bahía tan estrecha; pareciera que fueran a encallar antes de entrar en la gran bolsa y que las dos orillas los comprimirían.

Esas proas dinosaurias metidas en la calle me asustan. Ellos traen la carga para mitigar el período especial pero son temibles. Sólo me gusta ver los cruceros blancos, glamorosos, vedados para mí.

¡Qué bello verlos hoy en La Habana! ¡Que lleguen con su tropel de turistas en bermudas y cargados de ajueres electrónicos! ¡Bienvenidos a La Habana Vieja de los trovadores, más libre que el aire, sin Capitán General ni Segundo Cabo, sin batallones de pardos y morenos, sin barrios de putas, sin bares de marineros profanadores de estatuas! Sin olvido.

¡Ay Emilio Roig, ay querido don Fernando, ay José Luciano Franco, cómo les gustaría pasear hoy por la Plaza Vieja, cómo disfrutarían la cámara oscura, cóncava, desde donde se ve toda la ciudad en su trepidar cotidiano! ¡Cuántas sorpresas hemos preparado para cuando vuelvan!

Yo soy un privilegiado de esta época. Cada año en noviembre persisto en darle tres vueltas a la ceiba del Templete con la esperanza de que me conceda una bendición más. No he soñado nunca, sin embargo, con el Morro cubierto de nieve como lo soñó Julián del Casal, pero sí con verlo erguido, majestuoso, dándole la bienvenida todas las mañanas a



un sol que asoma en el veril y que ha sobrevivido a todo, o a casi todo, como La Habana Vieja.

IMÁGENES DE MI NIÑEZ

Zoila Lapique Becali

Como ensueño vienen a mi memoria imágenes de La Habana de mi niñez que guardo celosamente.

Nací en 1930, y en esa década –alrededor de 1935 y años siguientes–, un grupo de intelectuales cubanos impulsaron medidas para reanimar a la capital y procurar mejor nivel de vida a sus habitantes, estimulando la precaria economía del país, tan deprimida entonces. Se había sufrido una dictadura (la de Gerardo Machado), derrocada por la revolución del 33 que se fue a bolina –según acertada caracterización del doctor Raúl Roa, uno de sus protagonistas–, amén de sucesivos gobiernos amenazados constantemente por una intervención norteamericana y por la bota militar del “hombre fuerte” local, el coronel Fulgencio Batista, instalado en el Campamento Militar de Columbia, desde donde quitaba y ponía reyes (léase presidentes).

Dije intelectuales y no cité los nombres de aquellos hombres honestos y valiosos, preocupados por la situación que esperaban mejorar con sus planes. Todos estaban nucleados en torno a Emilito Roig de Leuchsenring y a su cargo recién creado como Historiador de la Ciudad, con una Oficina en el Palacio de los Capitanes Generales, entonces Palacio Municipal. Estos hombres eran: Enrique Gay Calbó, José Luciano Franco, el doctor Miguel Ángel Céspedes, los arquitectos Evelio Govantes, Félix Cabarrocas y José María Bens Arrarte, Fernando Ortiz...

Emilito se propuso un plan de publicaciones populares (*Cuadernos de Historia Habanera*) para regalar, en los cuales se divulgaba la historia local y general de Cuba, y vidas de cubanos ilustres que, desde los tiempos coloniales, engrandecieron a La Habana y al país con su ejecutoria. En esos maravillosos cuadernos bebí, desde muy pequeña, la historia de mi ciudad, y todavía conservo algunos, garabateados por mí en los márgenes. También publicó Roig sus ensayos, encaminados a demostrar que la independencia de la Isla se había logrado por los cubanos en una lucha continua desde 1868 hasta 1898, y no se debía a ningún otro país. Demostró, asimismo, la tradición antimperialista de nuestro pueblo.

De las publicaciones animadas por Roig, recuerdo un folleto con diversos trabajos en torno al regreso de las comparsas a los desfiles del carnaval habanero, unos en contra y otros a favor, entre estos últimos don Fernando Ortiz, quien pensaba que esas comparsas reanimarían la vida en los barrios de la ciudad. Y así volvieron con su atronador bullicio de tambores, trompetas, sartenes, guatacas y cencerros por el Paseo del Prado. Se crearon



algunas nuevas y salieron otras como Los Dandys de Belén, dirigida por Chano Pozo; Las Bolleras, La Jardinera... El Niño Santos Ramírez sacó El Alacrán, inspirada en leyendas y tradiciones populares del pasado colonial, organizada en el periférico y otrora barrio aristocrático de El Cerro, lugar donde transcurrió mi niñez: mis hermanos Antonio, Rosa, Pilar y Tomás se habían criado en la casa levantada en los jardines de la Polar, en Puentes Grandes, de cuya planta era jefe mi padre.

Las comparsas por el Prado en las noches de los sábados y el paseo en las tardes de los domingos, querían impulsar, junto con los cafés “al aire libre” situados en la acera opuesta al Capitolio, todo un programa para atraer al turismo norteamericano. En esos cafés tocaban orquestas femeninas tipo *jazz band*, entonces en plena efervescencia, y en ellos se podía comer un refrigerio, saborear un helado, tomar un trago o un café, oyendo la mejor música cubana del momento. Alrededor de ese mundo lleno de ruido y música se movían vendedores populares de tamales –con picante y sin picante–, maní tostado, crocante habanero, coquitos acaramelados, y castañas asadas que, en opinión de mi padre –gallego nacido en La Coruña–, eran el boniato español.

Otro ambicioso plan de Emilito fue quitar el revoque o repello de los palacios de los Capitanes Generales y del Segundo Cabo y de otros edificios barrocos, para poner al descubierto sus piedras conchíferas llenas de oquedades, lo que según el investigador e historiador arquitecto Joaquín Weiss “contribuyó a exaltar su carácter sobrio y robusto, si bien comprometió la claridad de sus molduras y demás formas arquitectónicas”. En su monumental *Arquitectura colonial cubana* se pueden observar fotografías donde aparecen los citados palacios con el repello y sin él. Por supuesto, esta operación iniciada en los años 30, impulsada por la firma de arquitectos Govantes y Cabarrocas, por Bens Arrarte y otros, se vio envuelta en apasionadas polémicas en pro y en contra de la acción modificadora.

Mis hermanos Rosa y Tomás, que eran amigos de Emilito, iban con frecuencia a La Habana Vieja por sus trabajos, y de paso lo veían en su Oficina del Historiador. A veces estaba sentado en el patio, rodeado de colaboradores y amigos, y siempre cercana, la entrañable María Benítez, su secretaria. Así organizó los Congresos de Historia, donde se dilucidaron algunos problemas de la historia nacional, y la Oficina publicó los trabajos presentados y debatidos en ellos. Mi hermano Tomás, mientras laboraba en el periódico *Mañana*, cercano a la ferretería de Isasi, trabajó en una organización antiimperialista que regía Roig. Rosa iba al Ministerio de Educación, entonces en el lugar donde hoy está el Poder Popular de La Habana Vieja, en la calle Oficios.

Yo iba siempre con ellos, así que, a pesar de ser pequeña, presencié discusiones y conversaciones, que no entendía, sobre problemas nacionales y sobre la guerra civil española, pues mi hermana colaboraba con Rosa Pastora Leclerc en la ayuda al Niño Español, junto con Asela Jiménez –la viuda de Rubén Martínez Villena– y las hermanas María y Aurora Villar Buceta, destacadas revolucionarias e intelectuales cubanas.

Con mis padres y todos mis hermanos íbamos a La Habana Vieja a pasear por Obispo o por el Prado, para ver sus vistosas y elegantes vidrieras. En vísperas del día de Reyes visitábamos la Sección X y El Bosque de Boloña, para admirar los juguetes



Con Rosa caminaba por Obispo y por O'Reilly visitando librerías. Los libreros siempre le separaban volúmenes de su interés y, de paso, los míos: música y relatos de historia o biografías.

También iba a La Habana Vieja con mi madre, una o dos veces por semana, a ver a mi tío Ramón Becali en su oficina de la Manzana de Gómez. Él fue el primer cronista de cine de este país, escudado tras el seudónimo de Lady Godiva; era cronista de *El País* y empresario del teatro llamado entonces Nacional o Centro Gallego, hoy Gran Teatro de La Habana. Mi tío y mi madre se llevaban muy bien, y cuando había un problema familiar de enfermedad o de otra índole, él siempre la llamaba para que lo ayudara, dado el carácter tranquilo y bondadoso que ella tenía, amén de ser muy persuasiva con todos los seres. De ambos heredé mi pasión por los gatos y, en general, por todos los animales. Íbamos al teatro toda la familia, incluidas mis tías, para ver las compañías de géneros líricos –ópera, opereta y zarzuela española y cubana– o dramáticos que traía Ramón. Aún recuerdo las actuaciones de Luis Sandrini y Tita Merello, y las Estrellas de la Ópera de París, con Sergio Peretti. En 1938, para el proyecto de reanimación, mi tío trajo al Nacional una compañía que presentó cuatro óperas, después de varios años de ausencia del género en La Habana. Como me dejaron en casa, me contenté con oír por radio “El trovador”, de Verdi, junto con unos vecinos y amigos que después fueron mis compadres.

En los años iniciales de la Revolución, trabajando con Emilito conocí a dos personas que serían muy entrañables para mí. Una: Juana Zurbarán, quien después pasó a la Biblioteca Nacional con María Teresa Freyre de Andrade y Maruja Iglesias –directora y subdirectora, respectivamente, de la Biblioteca, que tenía como asesor a Juan Pérez de la Riva–, y trabajé con ella en Colección Cubana hasta su prematura muerte. La otra persona es Eusebio Leal Spengler quien, para fortuna de todos, sería el sucesor de Emilito, primero en la Oficina y después, ganado con creces, Historiador de la Ciudad. Él nos ha dado una Habana más bella y acogedora en su centro histórico, y sólo lamentamos que sus brazos no sean más largos para que se puedan acometer más obras, y restaurar y ennoblecer tantas edificaciones que tal vez perdamos para siempre. Eusebio se ha ganado el respeto de muchos, dentro y fuera de Cuba, por su ingente obra de restauración, recogida brevemente en los dos hermosos volúmenes de *Para no olvidar*. En 2003, en la Feria del Libro de Guadalajara, recibió el Premio Arpa Fil, importante reconocimiento otorgado por los arquitectos y restauradores mexicanos. Tuve el honor de integrar el panel convocado para hablar sobre la obra del homenajeado, y allí conté cómo una mañana el entonces joven empleado del Museo, admirador de Emilito y su colaborador más entusiasta, llevaba por el Prado una carretilla cargada de esculturas procedentes de la Casa de las Viudas; yo iba camino al Archivo Nacional, y ante mi asombro, me explicó que había arengado a los obreros para que esas piezas no se dañaran y fueran para el Museo. Ése era ya su segundo viaje. Los obreros, sensibilizados, no sólo las bajaron todas enteras, sino que las montaron en una camioneta y las llevaron hacia su destino final. Ahí estaba el secreto de un poder movilizador, que va más allá, incluso, de su deslumbrante verbo; la clave de su ejemplo: trabajo y más trabajo. Sobre su persona y su obra se puede decir lo que expresé también aquel día: Eusebio, Historiador de la Ciudad de La Habana, hace honor a sus apellidos: es muy Leal, por su fidelidad, y muy Spengler, por su sabiduría.



UNA CIUDAD QUE ME HABITA LA INMAGINACIÓN

Manuel López Oliva

Entre La Habana Vieja y yo existe una prolongada relación vital. Cuando en 1965 llegué de Manzanillo a la capital cubana, traía ya estructurado el interés por este ámbito histórico y cultural, por sus indicadores de leyendas y ejecutorias. Eran, aquéllas, expectativas que adquirieron pronta cristalización, porque los días que no vivía en la beca de la Escuela Nacional de Arte, los pasaba en la casa de unos amigos de la calle Teniente Rey, a poco más de doscientos metros del Convento de Santa Clara. Pernoctar allí me permitió conocer cada edificación memorial, cada espacio interesante de la etapa colonial, cada rincón de hitos y misterios, para guardarlos en la retina y generar en mi subjetividad un mapa íntimo del hábitat habanero. Mediante un verdadero “cuerpo a cuerpo” con ese híbrido panorama urbanístico, la Habana de intramuros devino posibilidad de revelaciones y terreno de vivencias que completó mi formación ciudadana, tradicional y sensible.

Después de graduado como artista de la plástica, viví temporalmente en la apretada casa de una tía, radicada en los bajos de Oficios 6, donde hoy existe una “colmena” de artistas.

Fue esa circunstancia y el hecho de haber trabajado en la Dirección de Artes Plásticas del Consejo Nacional de Cultura, en el Palacio del Segundo Cabo –precisamente cuando Eusebio Leal acababa de gestar y enriquecía con tesón el Museo de la Ciudad–, lo que hizo que se consolidaran mis conexiones de espíritu con nuestra Habana centenaria; y lo que también permitió convertirme en “guía de la visualidad” de un complejo citadino asumido como “aula abierta” para explicar historia del arte y ambientes cubanos, a sucesivos grupos de estudiantes de la ENA y la Escuela de Cuadros del CNC, durante los años setenta.

Ninguna otra experiencia educativa podía ser mejor en términos sensoriales y racionales, que la de conducir a mis alumnos por las huellas de los artífices disímiles, por las callejuelas y los arcos donde perviven personajes espectrales descritos por los cronistas y narradores, por el “*collage* de estilos” que la luz colorea a través de los vitrales de medio punto, y por sitios que habían servido a los momentos iniciales de la Escuela “San Alejandro”, o que fueron habitáculo y taller para creadores de la talla de Carlos Enríquez, Víctor Manuel, Servando Cabrera Moreno, Mariano Rodríguez, el escultor Sicre y otras firmas fundacionales de nuestra modernidad. En 1975 el pintor Adigio Benítez, que había sido profesor mío de dibujo, me facilitó un local de vida y trabajo que tenía sin uso dentro de un inmueble –Mercaderes 2, esquina a Empedrado–, donde en el siglo XIX estuvo el bufete de Nicolás Azcárate, en el que laboró Martí como pasante, y fuera morada posterior –entre otros– de los escritores y artistas Onelio Jorge Cardoso, José A. Brene, el muralista académico Radillo, Loló Soldevilla, el diseñador “Villita”, Juan Moreira, Manuel Pereira, Enrique Cirules, Carlos Cruz Boix y el fotógrafo Grandal; e igualmente vivienda de los restauradores de obras patrimoniales Nelson Castro y María López Núñez. De esa manera se cerró la cuerda que me enlaza al Centro Histórico habanero, y ocurrió lo inevitable: símbolos esenciales como el Morro y la Catedral se tornaron presencias sustantivas de mi lenguaje pictórico. Por su cercanía a lo que aún es mi taller artístico –no obstante las



condiciones ruinosas y anuncios de derrumbes que lo afectan–, y porque René Portocarrero me incitó a pintarla por primera vez en 1976 (al salir ambos de la Bodeguita del Medio, junto a un grupo de pintores que allí habíamos almorzado), la Catedral de La Habana ocupó hasta comienzos de los 90 un prolongado período temático en mi hacer. En un momento imaginativo marcado por la influencia de la música, mis “catedrales gestuales” en lienzos y cartulinas, resueltas con gamas y facturas que unían el impulso de la pasión y las búsquedas de oficio, llegaron a ser una suerte de “tema con variaciones” que darían paso a la serie final nombrada como la célebre composición de Debussy: *La catedral sumergida*.

Habían transcurrido ocho años desde que hice la última pintura con catedral de fuego oscurecida, cuando en 1998 esa peculiar edificación cristiana de nuestro “barroco” reapareció *Catedral sumergida*, 1991. (Acrílico sobre lienzo),

Manuel López Oliva 29 en siluetas repetidas como secuencia fílmica, dentro de un cuadro de gran formato titulado “Antígona”, que personificaba en mi renovado estilo la tragedia de Sófocles, en función de mostrar la fidelidad a la historia y el sacrificio ético como valores universales, posibles aún en nuestra época y contexto. Ahí, en esa obra que tiene para mí una especial connotación, está quizás el sentido lacerante, épico y de entrega a la sociedad y a la cultura. Una metáfora de lo que implica vivir en este territorio que está siendo revitalizado gracias a un proyecto abarcador. Es la encarnación parabólica de mi diálogo cómplice con esta ciudad de fábulas y epopeyas. Constituye, en su naturaleza de efigie con “rasgos griegos” envuelta por la vegetación insular que le anuda los ojos, una especie de elegía postmoderna a nuestro ser histórico complejo, derivada de la certeza de andar cada día dentro de un tramado de inmuebles y plazas que conjugan tiempos distintos, sensualismo y poesía, duro batallar y materia de sueños. Siempre ha estado la cruda y maravillosa Habana, vivida y estudiada, en mi conciencia estética. De ella guardo evidencias en varias de mis imágenes de pintor, e igualmente en textos que escribí durante el ya pasado período de ejercicio de la crítica e historiografía de arte. Todavía asoma sutil en mis visiones pictóricas, donde la paisajística emocional ha sido del todo suplantada por la teatralidad y las máscaras; porque a veces reconozco la concurrencia de formas y diseños que vienen de la persistencia inconsciente de lo que he visto con placer en los espacios habaneros: volutas y ritmos arquitectónicos, aldabones casi oníricos de puertas usadas por los gestores de nuestra nacionalidad, decoraciones exuberantes de mamparas, piñas que rematan las columnas neoclásicas sincretizadas, espacios mezclados donde el mar de la bahía se funde visualmente con los árboles y los muros, y con ese “oleaje” del movimiento interno de la trama urbana, a la vez ondulado y geométrico, que antes había captado el pincel representacional de Mirta Cerra. Simultáneamente he podido beber en los rostros numerosos y con frecuencia texturados de los pobladores, considerados el patrimonio vivo de esa proeza restauradora que acometen las huestes de la Oficina del Historiador de la Ciudad. No pocas de mis figuraciones han surgido del contacto ocular con ellos, para luego trascender la expresión visual. Y sin advertirlo acaso también, mis máscaras se han nutrido de las anatomías y los gestos de las gentes de toda Cuba y del mundo, que a diario convierten los



correspondientes parajes ciudadanos en tropical y ecléctica encrucijada de propósitos, identidades y culturas.

Me gustaba La Habana, tomada en su día por los ingleses. En sus calles, ruidosas y sucias, podías encontrar a la gente de hoy pero también a la de otros tiempos, parada en las esquinas y con veinte años. Cecilia Valdés, Yarini, La Estrella, María la O y hasta a José Cemí y Ricardo Fronesis, todos con camisetas Adidas o Doce & Gabana ajustadas. Conversan, te miran a los ojos, sonríen, muestran las muelitas de oro y los tatuajes. Si aventuras una mirada al interior de las casas, siempre con las puertas y ventanas abiertas, topas lo mismo con el rostro de María que con el de Oshún, con el de Jesús que con el de Changó, envueltos, como tú mismo, en una nube de música y gritos. Los vecinos colman las aceras, fuman y proponen mercaderías baratas llegadas de Miami o de China, y llegan olores y ondean banderas, bailan sábanas en los balcones y ves logotipos de los CDR, letreros revolucionarios, grafitis groseros, fotos de Fidel, del papa, del Che, de Bruce Lee, y bustos de Martí, Buda o Lenin. Pitan, para que te apartes, autos de antes y de ahora, bicicletas y carriolas, en calles como cuerda de equilibristas, que por un lado terminan en la cúpula del capitolio y, por el otro, en un barco que pasa. Te pueden carterear, pero recorrer y oler estos barrios, donde no ha llegado la mano de Dios ni la de Eusebio Leal, es excitante como una crónica de Alejo Carpentier. Puede que pases por la calle Trocadero, frente a la casa 162, donde el fantasma del famoso Gordo lee ininterrumpidamente las páginas de *Paradiso*. Quizás te detengas y escuches un trozo: “Como hay la poesía en estado puro, hay también el coro en estado puro en los tiempos que corren, que tiene la obligación impuesta de no rebelarse, de no participar, de no enterrar a su hermano muerto; creen que nos halagaban con sus aplausos y nos entristecen”. Sigues y encuentras parques famosos, estatuas cuya existencia no sospechabas, el teatro donde bailó Alicia Alonso, las ruinas del Martí, las del antiguo Campoamor, e incluso las del Musical. Y de pronto te abres a plazas y calles recuperadas, llenas de luz, en las que el pasado y el presente se dan la mano con más sosiego. O vuelves al Parque Central, el ombligo de La Habana, que más que parque es imán. Cerca se alza el capitolio, que sigue atrayendo a los guajiros, y por el otro están la Fuente de la India y el Parque de la Fraternidad con su arboleda oscura y perversa en las noches. En las cercanías ves los portales de las calles Prado y Monte, y los edificios, y la gente, y los automóviles, y las muchachas de ojos como faroles, y los muchachos delicados, y las parejas que se besan, y finalmente te dejas caer en un banco y alguien te pregunta la hora porque ésta es la ciudad donde más se inquietan por la hora; la preguntan a cada minuto como si realmente les importara el tiempo, que aquí no existe, o les interesara llegar puntual a alguna cita. Las dos de la tarde en Cubita la Bella, señora. ¡Las dos de la tarde en Cubita la bella!, hora magnífica para ponerse a meditar, desde el banco que acabas de ocupar, en qué será de tu vida y de esta ciudad dentro de diez, quince, veinte años. Entonces no eres más que un punto en un cuadro de Portocarrero.



Regulaciones urbanísticas. Trascendencia, interpretación, aplicación y uso del sistema regulador.

Roberto Moro Pérez

Para que las regulaciones urbanísticas municipales establecidas en el Sistema de la Planificación Física sigan aportando huellas urbanas indelebles en la ciudad de La Habana hoy en día, según las disyuntivas impuestas por la globalización y otros factores correlativos, aún en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es significativo prevenir y acotar convenientemente en el proceso urbano los posibles impactos que a menudo se producen en el ordenamiento territorial y más específicamente en la ciudad, el urbanismo y la arquitectura.

Es por ello que se debe resaltar la innegable condición de antecámara de la imagen urbana y en fin, el verdadero protagonismo de las Regulaciones Urbanísticas (RU) en nuestra compleja y añeja zona central, en donde es un importante protagonista el municipio Centro Habana, a partir de su correcta interpretación, su apropiada aplicación, y por lo tanto su insoslayable conocimiento por parte de los profesionales de la construcción. Esto incluye a inversionistas, proyectistas y constructores, así como a la población en general; amén de las autoridades gubernamentales locales y políticas, cuyos hitos funcionales y la ponderación de sus atribuciones están coligados con la administración del desarrollo urbano y su, muy a menudo ríspida, gestión en el ámbito de nuestro modelo de gobernabilidad municipal territorializada. Hay que resaltar sobre todo que en estos momentos y siempre, el auge del proceso inversionista y el de la construcción por esfuerzo propio tiene y debe necesariamente que guiarse por las disposiciones de las RU para que, los resultados apetecidos por cualquier programa constructivo, que responde a una voluntad y concepción socio-políticas de extrema dimensión en el desarrollo urbano, a través de las obras que abarca, obtenga la máxima calificación arquitectónica y urbanística, acorde con el esfuerzo y la aspiración previstos. Se ha dicho, con toda razón, que "... un cuerpo de ordenanzas y condicionales fueron responsables de la coherencia formal de La Habana, evidenciada en su paisaje...". No obstante, resulta imprescindible abundar sobre los distintos aspectos intrínsecos en las RU, en su proyección e impronta dentro del universo del planeamiento urbano y el control territorial. Éstos, como instrumentos que rigen las prescripciones fijadas en el ámbito ciudadano y también los que, con la unidad impuesta y la variedad recomendada y aprobada, proporcionan ese ambiente urbano variado que todos disfrutamos, tanto morfológica como funcionalmente en lo relativo a la calificación consensuada del uso y ocupación del suelo; dos elementos que son esenciales en la conformación de la ciudad y en la preservación patrimonial de sus valores urbano-arquitectónicos y ambientales enmarcados en su sustentabilidad, como en el caso del Plan de Rehabilitación Urbana del Municipio Centro Habana (PRUMCH) aprobado y ejecutándose. Tanto es así, que se pueden y deben indicar seis factores básicos incidentes en el nuevo trabajo que se ha formulado sobre las Regulaciones Urbanísticas Municipales, después de un largo período de al menos tres lustros de aplicación específica de las mismas en cada territorio de la capital:



- Desmitificación del contenido y alcance de las regulaciones, como efectivas herramientas técnicas de la imagen urbana y del trabajo creativo en el diseño arquitectónico dentro de su propio entorno urbano.
- Incorporación integral de nuevos componentes dosificadores para obtener una categorización superior, en virtud de un nuevo enfoque patrimonial y cultural interpretativo del proceso urbano.
- Revalorización del contenido temático, de manera de rediseñarlo como catalizador de resultados técnicos más eficaces desde el punto de vista urbanístico, metodológico y administrativo.
- Máxima expresión gráfica sintetizadora de la codificación reguladora y de uso intensivo o extensivo, para proporcionar mayor capacidad informativa, interpretativa y de aplicación práctica según los componentes a su vez regulados.
- Nueva alternativa de utilización masiva y apreciación unitaria, en correspondencia con la identidad del hábitat personalizado, para influir en la prevención de la indisciplina urbanística y promover mayor comprensión de la cultura urbana como hecho comunitario socialmente útil.
- Facilidad divulgativa en el ámbito popular manteniendo su carácter y definiciones técnicas, para enfrentar y enfocar al urbanismo con una nueva mirada netamente más apreciativa que técnica, a fin de corregir y superar en lo posible ese vacío temático existente.

Como consecuencia o más bien como resultado de tales conceptualizaciones, el nuevo formato propuesto para las regulaciones urbanísticas del municipio Centro Habana y también en su ámbito para El Vedado, el Malecón Tradicional y el Centro Histórico de La Habana Vieja, se ha prácticamente materializado en su contenido a partir de talleres multidisciplinarios realizados al efecto; respondiendo a la influencia urbanística que es reconocida en dichos contextos urbanos. A ciencia cierta podemos inferir entonces que los nuevos atributos esenciales de las RU una vez reinterpretadas, se resumen en los siguientes aportes:

1. Fundamentación histórico-cultural y su valor patrimonial arquitectónico y urbanístico.
2. Formulación de las premisas conceptuales.
3. Determinación de las regulaciones medioambientales.
4. Categorización de la regulación por zonas, según principios de la protección patrimonial urbana y edilicia, y de la revalorización del contenido y el alcance temático de las regulaciones y componentes urbanos preexistentes a modo de recursos locales y oportunidades.
5. Definición de un plano de la estructura urbana del municipio contentivo de las zonas de regulación.



6. Definición de una tabla de regulaciones urbanísticas sobre la aplicación zonal de las mismas y otra de uso por tipologías arquitectónicas, incluidas las determinaciones de sus categorías de uso (prohibido, restringido, permisible, preferente y obligatorio).
7. Otros planos y gráficos integrados, relativos a los elementos regulados.
8. Ilustraciones fotográficas aportando los ejemplos representativos reales del contenido y alcance de las regulaciones aplicadas in situ.
9. Glosario ampliado de términos.
10. Plegable asociativo y divulgativo anexo, para uso masivo generalizado.

En conclusión, las razones de tal modo fundamentadas para el devenir de las Regulaciones Urbanísticas Municipales en la importancia trascendental de las huellas o improntas y señales urbanas que genera la actividad edilicia en el territorio de Centro Habana, permiten asumirlas como indispensables aliadas que en cualquier circunstancia favorecen la preservación y protección patrimonial, la cultura y la disciplina urbanas, así como también son promotoras y generadoras por antonomasia de apreciables resultados técnico-administrativos. La práctica cotidiana de aplicación de estas regulaciones urbanísticas aconseja, en el sentido fundamental de operarlas en todo caso siguiendo como guía de uso las orientaciones que aparecen a continuación:

1. Es importante considerar con la intención requerida que en cualesquiera de las circunstancias relativas a todo tipo de intervención constructiva a que se enfrenten los usuarios de estas regulaciones, las mismas proporcionan la máxima información técnica reguladora para permitirles conocer en detalle los diferentes aspectos que plantea su aplicación específica teniendo en cuenta las diferentes facilidades informativas que se prevén al respecto en el tratamiento de cada tema.
2. La utilización básica de este código urbano se sustenta en la posibilidad de asumirlo con el carácter de manual normativo que realmente tiene.
3. Para garantizar la secuencialidad correspondiente, se recomienda mantener al menos tanto la búsqueda de las disposiciones reguladoras que contienen los diferentes temas de interés del usuario, como también la retroalimentación inducida por dicho interés durante la propia búsqueda. De manera de pretender siempre obtener mediante ambas acciones, el óptimo resultado informativo en cada caso.
4. Se recomienda además encaminar u ordenar la correspondiente lectura o búsqueda según el tipo de interés inversionista, utilizando en tal sentido de consulta, la siguiente sugerencia como procedimiento básico para obtener la deseada información:
 - a) Conocer sobre el valor patrimonial inmobiliario establecido para el objeto de obra interesado o para la parcela a construir.
 - b) Ubicar el objeto de obra o parcela a construir en la zona de regulación que le corresponda.
 - c) Seleccionada lectura e interpretación de cada uno de los artículos reguladores aplicables según el tipo de acción constructiva y los distintos elementos bajo regulación.



- d) Priorizar las restricciones, regulaciones y condicionales a que se debe someter la obra prevista según aparecen en las tablas de regulaciones y de usos por tipologías arquitectónicas.
- e) Confrontar el análisis de la graficación e imágenes, según su representación acorde con cada tipo de regulación así expresada.
- f) Consultar el glosario de términos para precisar detalles apropiados y consecuentes de significado, interpretación y aplicación.
- g) Auxiliar todo el proceso de búsqueda informativa a través del plegable asociativo y divulgativo (anverso histórico-cultural, reverso técnico) y viceversa.



IV-TALLER DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

- Con el objetivo de preparar el cuerpo de las nuevas regulaciones urbanas, se han realizado en un espacio de tiempo de dos años aproximadamente; varios talleres y encuentros entre las diferentes entidades que intervienen en el. 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 podrán o no ser reversibles, y los que hay que asumir; de los cuales hay que apropiarse ya que, en definitiva, algunos llegaron para quedarse.

Como antecedente para estos análisis se tomó como precedente más cercano 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 los 15 municipios, invitados de la Oficina del Historiador de la Ciudad, la Comisión Patrimonio, Ciudad y Arquitectura, entre otras entidades y personas que no pueden dejar de invitarse cuando de la ciudad se trata.

Estos encuentros técnicos dieron la oportunidad de mostrar la manera en la que los especialistas ven la mejor forma de regular La Habana, con 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, en centros históricos como La Habana Vieja y Trinidad, el Malecón Tradicional, y otros en estudio. Los resultados de esta variante fueron presentados en el taller realizado en el marco del Proyecto de Colaboración Evaluación de la resiliencia urbana en las principales ciudades de Cuba, que desde mediados del 2015 se ha venido desarrollando con la participación de 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 municipios 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 municipio, 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.

VI. LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

La concepción urbanística del Plan de Ordenamiento para la ciudad 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, inundaciones y penetraciones del mar, 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.
- 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.
- Lograr la ejecución de un conjunto 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.



- Articular 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 la de las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Fortalecer el eje vial de la Avenida del Puerto que funciona como continuación del Malecón Tradicional y que conforman de conjunto con éste y con su continuación en El Vedado, la imagen urbana de la ciudad desde el mar, que a todos los efectos resulta emblemática para la misma.

- Reubicar las instalaciones incompatibles con la estructura urbana y la vocación del territorio.
- Consolidar las áreas centrales como una unidad físico espacial y funcional alrededor de la Bahía.
- Jerarquizar el papel de la Bahía como eje articulador de la estructura de las áreas centrales y el Este de la ciudad.
- Revertir el deterioro de las áreas centrales, preservando su valioso patrimonio cultural.
- Contener el deterioro urbano y arquitectónico a través de la rehabilitación integral del fondo edificado, de las infraestructuras y la reutilización de sus parcelas libres.
- Conservar el valioso patrimonio cultural de las áreas centrales.
- Completar la zona intermedia para lograr un mejor equilibrio y menor dependencia de las áreas centrales.
- Reforzar los servicios sociales e incrementar los puestos de trabajo.
- Contener el deterioro del fondo edificado y densificar los espacios no consolidados con la localización de viviendas, actividades productivas, servicios y espacios públicos.
- Rehabilitar, modernizar y completar las infraestructuras técnicas y la urbanización.
- Completar las conexiones viales y reforzar la circulación del transporte público de pasajeros.
- Recuperar los centros estructuradores de valor patrimonial.
- Continuar impulsando la recuperación del Centro Histórico de La Habana.
- Implementar los proyectos de: Centro Histórico (Intramuros), Paseo del Prado

Implementar grandes proyectos urbanos que contribuyan a estructurar la ciudad y mejorar su imagen.

Refuncionalizar el Puerto para actividades recreativas, turísticas y espacios públicos.

- Implementar los proyectos de: Avenida del Puerto, Tallapiedra, Atarés, Cristina, Cuatro Caminos.



- Continuar con los proyectos para el Malecón, incluidas las obras de protección de las penetraciones del mar.

Plan de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional.

Recuperar y potenciar centros de ciudad

- a) Centro Tradicional (ejes comerciales de Centro Habana), Centro Histórico de La Habana.



Capítulo 1. Descripción del municipio

1.1 Derrotero del Municipio

El Municipio “La Habana Vieja”, se encuentra situado dentro de la zona central de la capital, conformando el borde oeste de la Bahía de la Habana. Este municipio está limitado por los municipios Centro Habana (oeste). Cerro (oeste) y 10 de Octubre (sur), Regla (sur-este) y con la bahía de la Habana (este).

1.2 Caracterización General

La Habana Vieja es considerada la Joya Arquitectónica de Ciudad de La Habana, este debido a los valores que poseen sus construcciones, calles, avenidas, edificaciones, parques, plazuelas, etc., por eso es declarada por la UNESCO, Patrimonio de la Humanidad.

Está conformado por 7 Consejos Populares.

- 1.- Prado.
- 2.- Catedral.
- 3.- Plaza Vieja.
- 4.- Belén.
- 5.- San Isidro.
- 6.- Jesús María.
- 7.- Tallapiedra.

El área urbanizada del mismo, en casi su totalidad se considera como zona de alto valor, encontrándose dentro de ella el Centro Histórico, declarado por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad en 1982. Por contener este Municipio dentro de su territorio dicho Centro Histórico, punto de origen del desarrollo urbano de la ciudad y el principal dentro de su categoría, y al participar con esta área dentro del sistema de Centro de la misma, se le confiere como caracterización general dentro de dicho sistema, el predominio de las funciones culturales. No obstante, estas otras funciones como las político – administrativas, de alojamiento, servicios, comercio, y de producción, también están presentes dentro de su territorio, que se caracteriza por ese motivo por proporcionar un alto número de puestos de trabajo también poseer un alto índice de población flotante, que se añade a la propia del lugar, ya que el hábitat también es función presente y de gran relevancia en el mismo.

Como muestra de las importantes funciones que se desarrollan dentro de “La Habana Vieja”, podemos señalar que fue históricamente el Centro político del país y sede del gobierno, siendo en la actualidad, sede del gobierno provincial y del municipal, además de existir dentro de su territorio gran cantidad de ministerios, bancos, e instalaciones de nivel nacional, entre las cuales se destaca el Puerto que desde sus orígenes determino la existencia de la ciudad, su auge y su desarrollo, y que mantiene su actividad productiva con importancia económica cada vez más relevante. “El territorio del municipio ocupa una



superficie total de 4,36 km. cuadrados, y este incluye el centro histórico ocupa con un área de 2.14Km², siendo el segundo más pequeño de la ciudad”. Su población en el 2013 se estimó en 94 966 habitantes siendo su densidad ese mismo año de 22685,8 hab/ km. cuadrados.

El 53% de su territorio está ocupado por zonas residenciales y el 47% por áreas con predominio de la actividad productiva. Dentro del área residencial se encuentra el ya mencionado anteriormente Centro Histórico que ocupa solo el 43% de la superficie total del municipio y el área de Tallapiedra – Cristina que ocupa solo el 10% de la superficie total. En la actualidad del 100% de edificaciones de vivienda existentes dentro del área residencial, el 17,4% de desarrollo en casas, el 38,2 en apartamentos y el 44,3% en habitaciones en ciudadelas, lo cual demuestra el alto índice de este tipo de edificaciones dentro del centro del territorio, edificaciones estas, que en la gran mayoría de los casos se corresponden con antiguas casonas con valor arquitectónico y monumental, transformadas a ese fin. Otros índices fundamentales, son los de núcleos por vivienda y personas por vivienda, que en el caso de La Habana Vieja, son de 1,03 y 3,31 respectivamente. En cuanto al estado constructivo, este se caracteriza en general, por un gran deterioro, tanto en cuanto a las edificaciones, como a las redes técnicas, haciéndose este más crítico al sur del antiguo casco histórico, y en la zona de Tallapiedra – Cristina. En la actualidad la cantidad de edificaciones cuyo estado técnico constructivo, oscila entre regular y mal estado son 2510, existiendo así mismo un alto número de edificaciones apuntaladas o pendientes de apuntalamiento y un alto número de población albergada, por derrumbe o peligro inminente de derrumbe de sus viviendas. El Territorio del Municipio desde el punto de vista urbano, está conformado por una cuadrícula compacta, creada a partir de manzanas predominantemente de forma trapezoidal y en el caso de los bordes de forma irregular. Dichas manzanas están subdivididas totalmente con predominio del lote pequeño y mediano de entre 6 y 20m de frente, apareciendo los lotes grandes mayores de 20m, en la zona de extramuros, borde perimetral del Casco Histórico y en otras zonas correspondientes en su mayoría a edificaciones de gran jerarquía ubicadas en plazas principales.

Las calles en general son estrechas con secciones de calzadas de entre 6.00 y 7.00m y aceras también estrechas de alrededor de 0.80 y 1.00m de ancho, sin parterre, sin jardines y con las edificaciones alineadas junto a las mismas. Solo en el área de extramuros en las Plazas principales y en las Plazuelas, así como en los bordes en algunas calles como la Calzada de Monte y la calle Vives, se alcanza mayores dimensiones de separación entre las fachadas, obteniéndose visuales más abiertas.

Es en esos lugares donde aparece como características principal el uso del portal público, galería techada de circulación peatonal. La medianería, el uso de patios laterales, patios centrales y patinejos como formas de resolver la ventilación y la iluminación de los inmuebles, caracterizan a las edificaciones del territorio, cuya altura total desarrollada entre 2 y 4 plantas como promedio, alcanzan una altura de entre 10 y 18m aproximadamente.



1.3 Descripción de las zonas de regulación

La zona extramuros del municipio se divide dos zonas de regulación de intervención urbana (ZRIU):

1. La zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II) comprende la inmensa mayoría del área urbanizada de la zona extramuros (parte del CP. Jesús María y del CP. Tallapiedra) que incluye toda la calle Monte desde Egido hasta la calle Matadero, la calle Cristina y toda la zona residencial del CP Jesús María y la zona urbanizada del CP Tallapiedra, incluyendo la acera norte de la calle Cristina hasta intersectar con Vía Blanca
2. La zona de regulación de intervención urbana IV (ZRIU IV) comprende parte de una zona del borde costero y la Zona de Producción (“Puerto – Cristina – Vía Blanca”

De las Zonas y Subzonas que conforman estas zonas de Regulación de intervención.

A los efectos de estas Regulaciones la zona de estudio Residencial - Productiva de Tallapiedra queda dividida en las siguientes zonas y sectores:

- 1) Zona de Centro de Ciudad
- 2) Zona de Alto Valor “Tallapiedra
- 3) Zona Especial – 1 “Tallapiedra
- 4) Zona Especial – 2 “Unidad Provincial de Patrulla”
- 5) Zona de Parque de Ciudad “Castillo de Atarés”
- 6) Zona de Producción “Puerto – Cristina – Vía Blanca”
- 7) Zona de Producción Portuaria “Puerto”
- 8) Zona de Producción Industrial “Vía Blanca” SP-2
- 9) Zona Tipológico Residencial ST1-1 “Tallapiedra - Cristina”.
- 10) Zona Tipológico Residencial ST3-1 “Bloques de Tallapiedra”
- 11) Zona de Modificación y/o Erradicación SE-1 “Atarés”
- 12) Zona de Modificación y/o Erradicación SE-2 “San Felipe”
- 13) Zona Erradicación SE-3 “Hacendados”

Zonas y Subzonas que conforman la parte extramuros del municipio, este alcance de las regulaciones es territorial, de asentamientos, y de alcance urbano.

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.

En virtud de lo anterior se establecen seis zonas de Regulación de Intervención Urbana (ZRIU) para la ciudad de La Habana, pero para el territorio de Habana Vieja se aplican solamente tres:

Zona de Regulación de Intervención Urbana I: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos 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 existente como a las previsiones de desarrollo.

Zona de Regulación de Intervención Urbana II: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos 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 como a las previsiones de desarrollo.

Zona de Regulación de Intervención Urbana IV: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos 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 reciben 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.

Las mencionadas Zonas de Regulación de Intervención Urbana, particularizadas en el territorio, se describen, definen y regulan en el capítulo 4, Regulaciones específicas por zonas.

2.2 Premisas conceptuales



Las premisas conceptuales asumidas en las presentes regulaciones, constituyen una guía de proyección perspectiva para el proceso de trabajo relativo a su contenido, alcance y aplicación práctica, y se resumen en:

- a) No aumentar el coeficiente de ocupación del suelo del municipio.
- b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
- c) Preservar o restituir los valores históricos y culturales, y el panorama visual urbanístico de la zona, por su importancia en la identidad cultural de la ciudad.
- d) Insertar nuevas edificaciones, coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos de la zona, empleando las tecnologías y técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
- e) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos de la isla de calor urbano y contrarrestar la contaminación atmosférica.
- f) Insertar espacios de uso público, así como puntos de encuentro y de esparcimiento social de nivel de ciudad, en relación con las características específicas del territorio.
- g) 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.
- h) Atenuar el impacto ante la ocurrencia desastres, aplicando las disposiciones y medidas establecidas y previstas para tales situaciones.
- i) Incrementar las acciones de control territorial para mitigar y eliminar las indisciplinas urbanísticas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento urbanístico.
- J) Avizorar la gestión de riesgos ante fenómenos meteorológicos severos, penetraciones del mar, incrementos del nivel medio del mar por efectos del cambio climático, brotes epidémicos, sismos, etc.
- 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) Aprovechamiento de los recursos disponibles sobre bases sustentables.
- m) Garantizar la sostenibilidad ambiental del desarrollo urbano.

2.3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para todo el municipio en el capítulo 3, las que se complementan con las regulaciones específicas por zonas de regulación en el capítulo 4.

2.4 Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación



Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para cada una de las zonas de regulación en que se divide el municipio, en el capítulo 4. En la zonificación resultante del municipio Habana Vieja, reflejada en el Plano Regulador, en las tres zonas de regulación coexisten funciones residenciales con otras que lo dotan de una centralidad a nivel de ciudad, con fuerte vocación comercial, turística y recreativa. Estas regulaciones se complementan con las regulaciones generales para todo el municipio en el capítulo 3.

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, a través de tablas y gráficos en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la 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 términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o elaborados por la DPPF de La Habana.

2.7 Bibliografía y anexos

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 urbanísticas generales para el municipio

CARACTERÍSTICAS DE LAS REGULACIONES URBANAS PARA LA HABANA VIEJA.

Las Regulaciones Urbanas de La Habana Vieja presentan unas características diferentes a las de los restantes municipios.



- a) A pesar de esto, el Consejo de la Administración Municipal de La Habana Vieja, acordó aprobar estas Regulaciones, con el consenso de la Dirección Municipal de Planificación Física de la Habana Vieja. Acuerdo No.
- b) Estas Regulaciones están divididas en dos:
- 1- Regulaciones del Centro Histórico realizadas por la Oficina del Historiador, a tenor de la Disposición Final Única del Decreto Ley No. 143, sobre la Oficina del Historiador de La Habana del 30 de Octubre de 1993 y el Apartado Noveno de la República de Cuba. Estas regulaciones tienen un formato diferente a las restantes, por considerar las características especiales que tiene el Casco Histórico, con un área de superficie de 2,14 Km² para un 43%.
 - 2- Las Regulaciones Urbanísticas de extramuros, que comprenden parte del área de Jesús María, Tallapiedra-Cristina que solo ocupa el 10% de la superficie total, si se ajustaron al formato general de las Regulaciones Urbanísticas de los demás municipios. Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para todo el municipio en el capítulo 3, las que se complementan con las regulaciones específicas por zonas de regulación en el capítulo 4.



3.1 Calidad del medio ambiente

3.1.1 Responsabilidad ambiental

Artículo 1: Se preserva la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

3.1.2 Equidad social

Artículo 2: Prevalece la equidad social en toda acción y se satisface a través del medio ambiente construido las necesidades básicas de la población, 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 establece para el suelo urbanizado edificado lo siguiente:

- a) No se localizan instalaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No se utilicen en el desarrollo de actividades productivas y otras, elementos químicos.
- c) 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 causen molestias a terceros.
- d) Las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las normativas sectoriales vigentes.
- e) Las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

3.1.4 Paisaje urbano

Artículo 4: Para el paisaje de verde urbano se establece:

- a) El uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento.
- b) Se preserva el existente y se incrementan los árboles y plantas, mediante siembra directa, en canteros y maceteros, fundamentalmente a lo largo de las sendas peatonales.
- c) El aprovechamiento del paisaje natural que ofrece la Bahía de la Habana y el Malecón con su vista abierta al mar.

3.1.5 Infraestructura

Artículo 5: Se emplean tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales innovadoras y sustentables.

Artículo 6: Se colectan, almacenan y reutilizan las aguas grises y de lluvia en cada parcela.

Artículo 7: Para las nuevas inversiones se establece, 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 8: Para la construcción de las industrias y otras fuentes emisoras contaminantes del aire, se respetan los radios mínimos recomendables y adoptan medidas para reducir las emisiones de contaminantes.

3.1.7 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje

Artículo 9: Se aprovechan los recursos locales y se realiza el reciclaje de los desechos.

Artículo 10: Se utilizan materiales locales en la construcción para disminuir los costos asociados con el transporte.

Artículo 11: Para las nuevas inversiones se establecen puntos de recepción selectiva de papel, vidrio, metal y plásticos.

3.1.8 Transporte

Artículo 12: Se establece el uso del transporte público, de taxis y de bicicletas para disminuir el impacto nocivo de combustibles sobre el medioambiente.

a) Se introducen modos de transporte alternativos al sistema de ómnibus urbano vigente, como tranvías, servicio naval a lo largo de frentes marítimos, y el metro donde sea posible.

b) Se integra toda modalidad de transporte a estaciones intermodales, cada sistema utiliza tecnologías eficientes, ecológicas y sustentables.

3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental

Artículo 13: Para las nuevas intervenciones se establece que:

a) Se colocan ventanas mirando hacia la calle y otros espacios públicos.

b) Se logra transparencia hacia el espacio público desde el privado, a través de muros con verjas y setos vivos.

c) Se coloca una adecuada iluminación en los espacios públicos.

d) Se provee desde el espacio privado una visión directa y clara hacia los sectores peatonales y públicos.

3.1.10 Edificaciones sustentables

Artículo 14: Se establece el logro de edificaciones sustentables a través de:

a) La colocación de elementos arquitectónicos como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías, portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

b) El logro de ventilación cruzada previendo en cada espacio habitable de una nueva edificación, la existencia de una o más ventanas operables con una superficie mínima de 1,5 m² por habitación.

c) El uso de energías alternativas.



- d) El diseño de microclimas a través de la colocación de elementos naturales y arquitectónicos que aprovechen las brisas frescas y disminuyan la incidencia solar en los espacios habitables, de patio y jardín.
- e) El empleo de terrazas y azoteas jardín en las zonas de mayor densidad y ocupación del suelo, donde no existan jardines traseros y siempre que las condiciones estructurales de la edificación lo permitan.
- f) La incorporación de huertos y agricultura urbana, restringido a las áreas libres dentro de las parcelas edificadas, nunca jardines, siempre que las dimensiones lo permitan, con carácter temporal.

3.2 Protección y preservación patrimonial

3.2.1 Zonas de protección

Teniendo en cuenta lo dispuesto por la Comisión Nacional de Monumento en las Resoluciones correspondientes se respetarán todas y cada una de las Zonas declaradas de Protección, por sus valores, ya sean urbano-arquitectónicos, histórico-cultural o de cualquier otro tipo.(Centro Histórico de la Habana Vieja y sus sistemas de fortificaciones declarados Patrimonio de la Humanidad en el año 1982)

3.2.2 Grados de protección

En virtud 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, en su capítulo VIII de la Protección de Monumentos, artículo 39, se definen cada uno de los cuatro Grados de Protección a que están sujetos los correspondientes bienes patrimoniales, en calidad de primer, segundo, tercer y cuarto grado de protección respectivamente.

Artículo 21: A los efectos de aplicar lo establecido en el artículo precedente a las presentes regulaciones, se disponen al respecto las siguientes definiciones relativas a la protección patrimonial de los inmuebles construidos y por construir en el territorio:

a) Primer Grado de Protección o Grado de Protección I: Bienes de alto valor por la calidad de su arquitectura y/o por considerarse ejemplares únicos o muy escasos. Se le asigna a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones históricas-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Estos edificios sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento o de restauración.

b) Segundo Grado de Protección o Grado de Protección II: Bienes de valor caracterizados por el interés de su arquitectura, aunque no a la altura del nivel anterior y quizás hayan sufrido deterioro y/o mutilaciones parciales que afecten su integridad. Aquellos edificios que por su carácter singular o por razones históricas artísticas, se hace necesario la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo esto ser compatible con un cambio de uso. Los edificios comprendidos en este grado de protección



podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación.

c) Tercer Grado de protección o Grado de Protección III: Bienes sin valores individualizados o con alteraciones irreversibles de sus valores originales a las cuales se encuentra subordinada su conservación, cuyo interés primordial es ambiental porque establecen relaciones armónicas con bienes del primer y segundo grado de protección y conforman zonas de valor histórico cultural y ambiental, debido a la coherencia arquitectónica y formal del conjunto de sus edificaciones. Contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad y a la caracterización de sus espacios urbanos. Los edificios comprendidos dentro del Grado III, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, ampliación, de modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

Artículo 15: d) Cuarto grado de Protección o Grado de Protección IV: Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados e inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le dé al proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Se cumple 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, donde se definen los Grados de Protección a que están sujetos los correspondientes bienes patrimoniales.

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

Artículo 16: Se preservan, además de los edificios y sitios con un valor intrínseco, los conjuntos urbanos que con independencia de los valores individuales de sus elementos presentan una coherencia de conjunto (existencia de portales, tipología edificatoria, función urbana).

Artículo 17: Se preservan las avenidas consideradas como frentes de alto valor:

- a) Calle Monte.
- b) Paseo del Prado.
- c) Avenida del Puerto.
- d) Ave. De Bélgica (calle Cristina)

Artículo 18: Se realizan los puntos focales de atracción pública del territorio cuya ubicación responde desde sus raíces históricas a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal.

Artículo 19: Se localizan de manera idónea y equitativa los equipamientos y servicios de barrio, preferentemente hacia las esquinas de manzana.

3.2.4 Medidas de preservación

Artículo 20: Para la preservación patrimonial se establece lo siguiente:



- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de la imagen urbana tradicional del municipio, respeta los valores esenciales que la caracterizan y elimina aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.
- b) En las edificaciones con grados de protección los usos permisibles están condicionados a la tipología arquitectónica del inmueble y al lugar donde se encuentren ubicados, siempre que no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales existentes.
- c) Los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se ponga en servicio.
- d) Se desarrollan funciones de carácter social en las edificaciones clasificadas con grado de protección I que por sus características lo permiten, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad.
- e) Se protegen las edificaciones clasificadas con grado de protección I, a través de intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración. Así como otras según sean apropiadas aunque no se ciñan estrictamente a las anteriores acciones en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas estas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Centro Provincial de Patrimonio de Ciudad de La Habana.
- f) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación, el desarrollo de funciones habitacionales, servicios básicos e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I. Tales usos mantenerlos y admitirlos sólo en el caso de corresponderse con la tipología arquitectónica del inmueble y la titularidad del mismo.
- g) En edificaciones con grado de protección II se desarrollan servicios e instalaciones de nivel de ciudad.
- h) En las edificaciones con grado de protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas, conservando sus valores de composición y volumetría, sometiéndose a intervenciones de restauración de tipo parcial las fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general.
- i) Las instalaciones estatales que ocupan edificaciones con grado de protección I permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- j) En edificios con grado de protección III se realizan acciones de transformación referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras según sea el caso.
- k) La demolición parcial o total de los inmuebles protegidos se realiza previa declaración de ruina y autorización de la administración competente.
- l) Los anuncios, carteles, marquesinas, elementos superpuestos y otros ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción, no se colocan en los edificios catalogados.
- m) Los solares yermos y espacios vacíos por demoliciones se ocupan con nuevas edificaciones.



Artículo 21: Para los frentes de calles de alto valor se establecen las disposiciones siguientes:

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, la parcelación y los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

b) Las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se realizan con diseño, materiales, colores y texturas que no comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado de los elementos que configuran la imagen urbana de dichos conjuntos.

c) Las construcciones o intervenciones sobre espacios urbanos no limitan el campo visual para contemplar los inmuebles y sitios protegidos.

3.3. Riesgo y vulnerabilidad

3.3.1. Recursos naturales

Artículo 22: El proceso inversionista garantiza la protección de instalaciones y la defensa de las actividades económicas, sociales y del medio ambiente natural contra los efectos nocivos que éstas pueden causar.

3.3.2. Desastres naturales

Zonas con peligro de inundación por penetración del mar

Artículo 23: Para la zona costera y de protección se establece lo siguiente:

a) La ejecución de actividades y la colocación de instalaciones con estructuras ligeras, cuya función responda al disfrute del tiempo libre y la recreación.

b) Para la zona primaria y secundaria de riesgo las intervenciones están asociadas a la calidad técnico constructiva de las nuevas construcciones y a la preservación y mejoramiento de dicha calidad en las existentes, restringiendo el crecimiento poblacional y habitacional no previsto, las ampliaciones y divisiones de viviendas en plantas bajas, las instalaciones sin la solidez requerida, los materiales o elementos con determinada fragilidad implícita o carentes de la debida protección, y la precariedad temporal o resistencia pasajera según su carácter y tipo, prohibiéndose la nueva construcción de viviendas en planta baja.

c) En ambas zonas de riesgo, con carácter excepcional, se ubican obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos, recreativos y otros, siempre que su estructura sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse mediante proceso continuo en seco y que sus elementos componentes sean fácilmente manipulables y transportables.

d) Los edificios de nueva construcción se diseñan de forma que el nivel de piso terminado en las plantas bajas quede a 1,20 m sobre el nivel de la acera; los niveles inferiores se utilizan preferentemente para parqueos de vehículos y otras actividades que permitan un fácil traslado de su equipamiento.



- e) La construcción de sótanos y semisótanos es obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa, prohibiéndose en ellos el uso residencial.
- f) La altura máxima al exterior de los semisótanos es de 1,20 m.
- g) Cuando los sótanos se correspondan en su parte superior con un portal de tránsito público, estos permanecen cubiertos por obras de fábrica cuya naturaleza y contextura es capaz de garantizar la seguridad del tránsito peatonal.
- g) La estructura y muros que se diseñen para cerrar este tipo de edificación equilibran naturalmente cualquier fuerza hidrostática en caso de inundación que actúe sobre sus paredes exteriores, permitiendo en su caso la entrada y salida de las corrientes de agua.
- h) Las instalaciones eléctricas y generadores, de plomería, equipos de ventilación, cisternas, así como otras redes urbanas de servicios, se diseñan e instalan de manera que eviten la penetración del agua o su contaminación ante la ocurrencia de inundaciones.
- i) Los cercados o muros delimitadores de la parcela se realizan con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos y fuerzas o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos.
- j) El drenaje para las parcelas se diseña de manera que ocurra rápido e integrado al estudio y solución general de la evacuación de las aguas de esta zona.
- k) La disposición de los edificios en su emplazamiento produce el mínimo de obstrucción física posible, no ocupan ni interrumpen las vaguadas y pasos naturales y artificiales del agua, en su drenaje superficial o canalizado.
- l) Se proporcionan a las edificaciones anclajes apropiados diseñados al efecto para colocar elementos protectores fijos o removibles en las fachadas, susceptibles de afectación.
- m) El mobiliario indispensable de las edificaciones en plantas bajas y semisótanos permite su rápida manipulación para su posible traslado en caso de inundación.
- n) Todo proyecto urbano y arquitectónico se concibe de manera que ofrezca el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos, fuerzas o impactos naturales.
- o) Los elementos del mobiliario urbano como toldos, marquesinas, señalizaciones, bancos de estar, luminarias, cabinas telefónicas, elementos escultóricos y de ornamentación y otros, poseen diseños apropiados a las características de la zona y tienen en cuenta el nivel de riesgo.
- p) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otras, se resguardan y enmascaran en las cubiertas de las edificaciones.
- q) Se cumple para las redes eléctricas y de comunicaciones, ya sean aéreas, enterradas o soterradas, lo dispuesto en el Decreto No. 177 de diciembre de 1992.



r) Las instalaciones marítimo-terrestres situadas en planicies de inundaciones y en los sitios de impacto directo del mar, que los edificios están más elevados, se construyen con materiales hidro - resistentes y suficientemente sólidos.

s) Las rasantes viales son las apropiadas, no se realizan repavimentaciones que infrinjan tal disposición.

t) Los estacionamientos para autos, motocicletas, bicicletas y vehículos en general, tienen en cuenta en su proyecto y diseño, así como en los materiales a utilizar en su construcción, las facilidades correspondientes a los niveles de riesgos de cada zona y lugar.

u) Las obras ingenieras a construir o rehabilitar, como rompeolas, reforzamientos, cercados estancos, malecones y otras semejantes, se proyectan y ejecutan respetando la imagen tradicional costera, en especial el perfil y la expresión de las líneas del litoral y el horizonte; en el caso del Malecón estas obras son objeto de estudios, soluciones y aprobaciones diferenciadas.

v) Los organismos, entidades e instituciones que sostienen titularidad o posesión patrimonial jurídica o de uso sobre edificaciones, instalaciones o conjuntos de éstas, existentes en las Zonas de Riesgo, se responsabilizan con la preservación y protección inmobiliaria individual a que tales actividades exponen su determinada vulnerabilidad, según la aplicación y el cumplimiento de lo establecido en las presentes Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 24: Todo proyecto a ejecutar dentro de las zonas afectadas por la penetración del mar tiene en cuenta los requerimientos de adaptación y mitigación del riesgo.

TAREA VIDA
REGULACIONES A ADICIONAR EN EL PROYECTO 8 DE CAMBIO CLIMÁTICO
Zona de Máxima Restricción
como resultado del Ascenso Paulatino del Nivel Medio del Mar
(Zona de Peligros Muy Alto-Alto-Medio-Bajo
a Inundaciones por Penetraciones del Mar e Intensas Lluvias)

- 1) Restringir la construcción de instalaciones socio-económicas estatales y privadas sobre la berma costera, de tipo rocosa, constituida por acantilados, regulándolas a más de 150 metros de la línea de costa, es decir a partir de los 3 metros de altura sobre el nivel del mar, con el objetivo de protegerlas del ascenso del nivel medio del mar y las surgencias ciclónicas por cambio climático.
- 2) Elevar la altura de la base de las construcciones sólidas autorizadas a construirse o permanecer por su función, en el área, bajo las regulaciones establecidas, como instalaciones turísticas, priorizando la construcción sobre pilotes por encima de los 3 metros sobre el nivel medio del mar (n.m.m.), bajo técnicas constructivas antisísmicas que amortigüen el impacto del oleaje durante las temporadas ciclónicas.
- 3) Ubicar los parqueos de autos y bicicletas, parques temáticos y unidades de servicios de uso temporal y con material desmontable, en los pilotajes de las edificaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.



- 4) Diseñar los balcones hacia el interior de la fachada de las construcciones y no hacia el exterior con el objetivo de resguardarlos de intensas lluvias, fuertes vientos y posibles derrumbes, buscando el acondicionamiento de los elementos edificatorios vulnerables a fuertes vientos, como: en puertas y ventanas de cristales.
- 5) Colocar escalones o peldaños para entrar a las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área, así como a las viviendas y edificaciones que lo permitan, con el fin de elevar su altura con respecto a las aceras de los viales por encima de 1 metro.
- 6) Usar tecnología constructiva, materiales y dosificación de los mismos en correspondencia con la mayor resistencia posible al salitre que se genera por la acción corrosiva de los agentes de intemperismo (agua, aire, viento y radiación solar), en las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.
- 7) Estudiar las posibles soluciones a construir en las costas de tipo abrasiva o rocosas, adecuándolas como barrera protectora, según la intensidad y altura del oleaje y las penetraciones recurrentes del mar, a las siguientes propuestas:
 - Muro con simple curvatura o semicurvo (según manual de sobrepaso de Wallingford).
 - Muro con doble curvatura.
 - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de simple curvatura encima (según manual de sobrepaso de Wallingford).
 - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de doble curvatura encima.
 - Berma permeable con 1 ó 2 capas de rocas.
 - Berma permeable con muro curvo simple delantero.
 - Berma permeable con doble muro curvo delantero.
 - Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero.
 - Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero.
 - Rompeolas de rocas o de hormigón pre-fundido sumergidos o de baja cresta paralelos a la costa (según fórmula del manual Eurotop de 1991).
 - Berma permeable con rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con muro curvo simple delantero y rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con doble muro curvo delantero y rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.
 - Polders perpendiculares a la costa y separados por tramos cortos como barrera protectora contra el oleaje y como retenedores del traslado de arenas en la costa, donde el ancho, la longitud, la altura y la profundidad del polder depende de la magnitud y frecuencia de la afectación.
 - Berma permeable con polders.
 - Berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro con simple curvatura y berma permeable con polders.
 - Muro con doble curvatura y berma permeable con polders.
 - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable y polders.
 - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable y polders.
 - Muro con simple curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.



- Muro con doble curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
- 8) Aplicar técnicas para la formación de camellón costero delante de la berma acantilada que funciona como barrera de contención ante las penetraciones del mar.
 - 9) Crear barrera de protección mediante la reforestación de todo el tramo costero con las especies apropiadas, priorizando a las zonas desprovistas de vegetación, respetando la faja de protección costera que sigue a continuación, y haciendo uso de senderos ecológicos, para la recuperación a corto y mediano plazo del ecosistema, actualmente degradado, en las nuevas condiciones adaptativas.
 - 10) No pavimentar el interior de las áreas verdes (rotondas, viales, parques, paseos peatonales, jardines, parqueos, y otras) con el objetivo de lograr la rápida infiltración de las aguas pluviales y con esto, mejorar el drenaje de la zona.
 - 11) Mejorar el sistema de drenaje pluvial existente actualmente, teniendo en cuenta el aprovechamiento de las pendientes entre los niveles de terraza, evitando la colocación excesiva de cercados, y previendo la no obstrucción de sus alcantarillas, con el objetivo de lograr la rápida evacuación de las aguas durante las inundaciones.
 - 12) Elevar la altura de los espigones y muelles a construir por encima de 1 metro sobre el nivel medio del mar, como mínimo.
 - 13) Buscar lugares factibles para la ubicación de los fondeaderos de embarcaciones de pescadores y deportivas, y estudiar las posibles zonas de refugio para la ubicación de, al menos, un punto de guardafronteras y 1 centro de evacuación que albergue a la población visitante, vulnerable, ante la amenaza de peligros hidrometeorológicos extremos.
 - 14) Subir la altura de las vías de acceso a la costa hasta los 2 metros de altura sobre el nivel medio del mar, mediante relleno del terreno de soporte vial en la proximidad hacia las costas, con el objetivo de protegerlos de las inundaciones.
 - 15) Colocar carteles y vallas identificando a la zona como de uso temporal para el esparcimiento y disfrute de la población visitante, promoviendo el uso público con posibilidad de acampamientos (casas de campaña) y la preservación de su medio ambiente.
 - 16) Prohibir la construcción de pozos para la extracción de agua del manto subterráneo, con el objetivo de evitar el incremento de la salinización del suelo como resultado de la intrusión salina, las surgencias ciclónicas, y el ascenso del nivel medio del mar por el cambio climático.
 - 17) Promover el uso de plantas desalinizadoras para el abasto de los visitantes y de tratamiento de residuales para el re-uso del agua y el reciclaje de los residuos sólidos (biodigestores), así como de fuentes de energía renovables (aerogeneradores, paneles fotovoltaicos, biogás, y otras) para generar la electricidad y el alumbrado necesario en el parque.

Zonas con peligro de inundación por intensas lluvias



Artículo 25: En planta baja de las edificaciones, en las zonas afectadas por inundaciones, no se localizan nuevas viviendas ni alojamiento hasta que se den las soluciones técnicas para problemática.

Artículo 26: El nivel de piso terminado en las plantas bajas de los edificios de nueva construcción se establece a 1,20 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 27: En los niveles inferiores de las edificaciones se ubican preferentemente funciones como parqueo de vehículos y otras actividades que permitan un fácil traslado de su equipamiento así como la liberación del área en caso de amenaza.

3.3.3. Riesgos tecnológicos

Artículo 28: Las instalaciones de servicios y comercios cuentan con las medidas y dispositivos para la protección contra incendios, el tratamiento de residuales tales como incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, antes de su puesta en marcha.

3.3.4. Estado técnico-constructivo

Artículo 29: No se construyen nuevas instalaciones ni ampliaciones de las existentes en azoteas, ni realizan nuevos entresijos en edificaciones en mal estado técnico constructivo.

3.4. Infraestructura técnica

3.4.1. Red eléctrica

Artículo 30: Para el sistema de redes técnicas se establece la conservación, rehabilitación y completamiento de 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; para ello se cumple:

- a) Los residuales domésticos, comerciales, industriales y otros no se conectan a la red de drenaje pluvial, su vertimiento superficial y disposición final se realiza previo tratamiento.
- b) Se preservan las fajas de protección de las instalaciones, conductos y redes aéreas, a nivel o soterradas, según la legislación vigente, y se cumplen las disposiciones establecidas para las mismas por las entidades facultadas.
- c) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, respetan las restricciones señaladas para las redes del sistema de equipamiento de infraestructura técnica del municipio.
- d) Las instalaciones y equipos al servicio de la edificación se sitúan en el interior de la misma y evitan su manifestación externa directa.
- e) Las redes técnicas en fachadas se colocan cuando no implican daño físico a la edificación o enrarezcan su imagen.



- f) Los elementos que ineludiblemente aparecen en el exterior, por su función, se integran al diseño del edificio y prevén las medidas correctoras del impacto visual, especialmente en aquellas zonas de valor histórico, arquitectónico o paisajístico.
- g) Las instalaciones de climatización no se colocan visibles en la fachada exterior ni sobresalen de la línea de fachada principal, quedan integrados en la composición y formalización de la misma.
- h) Los tanques, cisternas, cámara de transformadores y otros, por nuevo servicio de infraestructura técnica o ampliación de la demanda, se colocan dentro de la propia edificación o parcela.



Red eléctrica exterior e interior

Artículo 31: El suministro de energía eléctrica a las instalaciones se realiza mediante acometida, aérea o soterrada, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente; para las mismas se establece:

a) Longitudes de hasta 25 m.

b) Los conductores soterrados, al salir de la tierra, se alojan en conductos o canalizaciones aprobados por las normas eléctricas.

c) Las canalizaciones adosadas a los postes se prolongan, desde un punto situado por debajo del nivel del suelo, hasta 2,50 m de altura.

d) Los equipos de medición se instalan en el punto más próximo a la entrada de alimentación de la instalación.

e) Excepcionalmente son permisibles acometidas aéreas, siempre y cuando se ubiquen a más de 3 m de la acera o nivel del suelo; a 3,60 m por encima de vías con circulación vehicular o áreas de estacionamiento sin tránsito de camiones; a 4,50 m si hay tránsito de camiones; a 5,40 m sobre paseos, plazas, plazuelas y parques; y a 1 m respecto a ventanas, puertas, salidas de emergencia o sitios similares, siempre que el punto de retención de los conductores de acometida esté a más de 3 m sobre el nivel del suelo y sea capaz de soportar el esfuerzo mecánico impuesto por la acometida.

Artículo 32: Cuando la red eléctrica de distribución sea aérea, los transformadores se montan a una altura en la cual su punto más bajo esté a no menos de 5,40 m del nivel del suelo; en ningún caso el transformador coincide con vano alguno del inmueble colindante.

Artículo 33: Las cámaras de transformadores se localizan al interior de los locales y se integran al diseño de la edificación, las que se construyen en inmuebles ruinosos o solares yermos, se enmascaran o integran a la edificación ante rehabilitación o nueva construcción.

Artículo 34: Los registros de cámaras soterradas, cajas seccionales, cajas QD y rejillas de re ventilación permanecen correctamente tapados.

Artículo 35: Las baterías de metros contadores se localizan a la entrada del edificio, en espacios de fácil acceso y convenientemente protegidos.

Artículo 36: La electricidad interior cumple lo estipulado en las Bases de Diseño de las Normas Cubanas de 1999.

Iluminación exterior

Artículo 37: La iluminación pública no provoca deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 38: Los elementos componentes del sistema de la iluminación de realce están ocultos y protegidos si se empotran en algún lugar de tránsito público.

Artículo 39: 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 a una altura mínima de 3 m, sobresaliendo hasta 0,60 m de la línea de la fachada.
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales, a una altura mínima de 5 m, sobresaliendo en ángulo desde la línea de la fachada hacia el cruce de los ejes de ambas vías.
- 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 40: Los gabinetes de telefonía se colocan adosados o empotrados en los paramentos de los edificios, sin interrumpir vanos, elementos decorativos, carpintería y herrería.

Artículo 41: Los gabinetes telefónicos se colocan en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso, nunca interrumpiendo el paso peatonal en los espacios públicos.

Artículo 42: Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio e informática, se realizan soterradas y evitan los cruzamientos aéreos.

Artículo 43: Las cajas terminales están correctamente tapadas y los bajantes organizados y grampeados.

Artículo 44: En azoteas de nuevas inversiones no se colocan antenas receptoras, el centro de recepción y distribución de la señal es centralizado.

3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial

Artículo 45: Las redes de diferentes sistemas, tanto de edificaciones como externas, no se interconectan.

Artículo 46: A la red de canalizaciones no se conectan desechos fecales, residuales de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares, sin el tratamiento adecuado.

3.4.4 Red de gas manufacturado

Artículo 47: La red de gas manufacturado posee fajas y distancias de protección, de igual manera las instalaciones o puntos de regulación de gas, estableciéndose restricciones y medidas de protección.

3.5 Vías públicas

Artículo 48: Las arterias principales son la calle Monte y el Paseo del Prado.

Artículo 49: Las arterias secundarias son Cristina, Vives, Arroyo, Vía Blanca, Fabrica, Corrales y Avenida del Puerto.

Artículo 50: Las vías colectoras son Vía Blanca, Fabrica y Avenida del Puerto

Artículo 51: Las vías peatonales son dentro del centro Histórico



Artículo 52: Se amplían las calles Corrales desde Cienfuegos hasta Belascoain y la calle Vives desde Factoría a Cristina, a partir de la ejecución de estudios viales, para lo que se preservan las siguientes franjas:

Artículo 53: Se establece la conservación y rehabilitación del sistema de transporte y red vial, respetándose estrictamente la estructura morfológica y dimensiones existentes en éste:

- a) Fachada-acera-calle-acera-fachada (sección más común).
- b) Fachada-portal-acera-calle-acera-portal-fachada (en plazas y vías principales).
- c) Fachada-portal-acera-calle-acera-fachada (en vías principales).
- d) Fachada-portal-acera-calle-acera-arrecife-mar (en vías de borde).
- e) Fachada-acera-calle-acera-arrecife-mar (en vías de borde).

Artículo 54: Se transforma la sección de la faja de rodamiento para los tramos de vías de intenso tráfico de peatones generado por la existencia de servicios a la población u otros.

Artículo 55: No se convierten vías de tránsito vehicular en peatonal, salvo en casos bien fundamentados y que formen parte de proyectos urbanísticos aprobados por las entidades competentes.

Artículo 56: Las modificaciones de aceras y contenes se realiza a partir de proyectos detallados de accesibilidad donde se respeten los accesos vehiculares existentes, la franja de libre circulación peatonal y la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 57: El cierre definitivo de las calles es excepcional y se realiza a aquellas que se decida pasen a ser de uso peatonal y público, previa consulta y aprobación de la entidad facultada.

Artículo 58: El cierre parcial de una vía se realiza de manera excepcional y con carácter temporal, previa autorización de la entidad competente, para facilitar eventos transitorios y la ejecución de obras de reparación o construcción, por seis meses como máximo, salvo renovación fundamentada.

Artículo 59: Por la red vial principal no transita transporte pesado y de carga, solo en horarios que no afecten el libre desenvolvimiento de las funciones que allí se realizan.

Artículo 60: Los contenes son integrales, con una altura no menor de 0,20 m y ancho de 0,15 m.

Artículo 61: Se preservan los paseos, tenias, isletas y separadores centrales en las vías donde existan, manteniendo sus dimensiones y características, así como las aceras con tratamientos de pavimentación especial.

Artículo 62: Para los parterres se establece:

- a) Su uso en aquellas áreas donde éstos existan, con un ancho mínimo que se adecúe a las particularidades de cada calle.



- b) No se pavimentan ni convierten en áreas de parqueo o estacionamiento de vehículos, salvo en paradas de bolsillo y accesos vehiculares establecidos.
- c) La colocación de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público, instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.
- d) No se realiza en los parterres el cercado de partes de este, la delimitación con ladrillos, bloques, probetas de hormigón y la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, obstaculicen la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.
- e) Se siembra césped y especies seleccionadas de árboles cuyas raíces no afecten las redes técnicas, aceras y pavimentos, redes áreas, energéticas y de comunicaciones.
- f) No se siembran arbustos en los parterres.

3.6. Espacios públicos y áreas verdes

Artículo 63: Los espacios públicos y áreas verdes se clasifican en:

- a) Plazas, asociadas a construcciones con el surgimiento de San Cristóbal de la Habana: Plaza de Armas, plaza de La Catedral, plaza de San Francisco de Asís, plaza Vieja y plaza del Cristo.
- b) Parques urbanos, en los que se localizan bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, jardinería, arbustivas y especies de arbolado y su uso es para estar, intercambio social y comunitario, asimilan juegos y actividades infantiles: parque de La Fraternidad, parque Central, parque Mama Inés (Monte y Belascoain), parque Jesús María y José, parque del Agrimensor, parque Simón Bolívar, parque del Anfiteatro, parque Cervantes.
- c) Micro parques, en los que se localizan bancos de estar, farolas y luminarias, y cuyo uso fundamental es el estar: Micro parque Monte y Belascoain (La fuente), el de los Emigrantes Árabes, el de Supervielle, el de Guayasamin, el de Cristina y Vía Blanca, el de La India Habana, el de Agustín Lara, parque de la Ceiba.
- d) Plazuelas, asociadas a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio: Plazuela de la Catedral, plazuela San Felipe de Neris, plazuela de San Francisco de Asís, plazuela de la Loma del Ángel, plazuela de Santa Clara, plazuela de Alameda de Paula.
- e) Paseos arbolados, en los que se localizan bancos de estar, luminarias, arbolado, arbustivas y jardinería, esculturas y otros elementos ornamentales y se favorece la circulación peatonal: Alameda de Paula, Prado, Los Elevados.
- f) Parques infantiles, diseñados con arbolado, jardinería, bancos de estar, otros componentes del mobiliario urbano y equipamiento mecánico adecuado a su función, protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general: Parque La Maestranza.
- f) Espacio abierto, cuya función principal es propiciar el contacto con el ambiente natural marítimo: Ave. del Puerto.



Artículo 64: No se ocupan en forma permanente los espacios públicos, solo para actividades de esparcimiento, recreación, estacionamientos, entre otros.

Artículo 65: No se realizan cambios de uso ni modifican o alteran las funciones públicas representativas de los espacios públicos, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando sea compatible.

Artículo 66: Se preserva las Plazas, Plazuela, Parques y el espacio abierto de la Ave. del Puerto, con todos sus elementos conmemorativos e históricos-patrimoniales.

Artículo 67: Se eliminan de manera excepcional, por razones bien fundamentadas, ejemplares de árboles, garantizando su replantación o sustitución con nuevos ejemplares.

Artículo 68: Se conserva y protege el arbolado existente en los viales y espacios públicos.

Artículo 69: Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, se expresa dicha circunstancia en la solicitud de licencia o autorización correspondiente.

Artículo 70: Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no modifican el carácter público de éstas.

Artículo 71: Para las modificaciones correctamente justificadas en la morfología de las aceras y contenes se realizan proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

Artículo 72: Se respetan los niveles establecidos en aceras y portales.

Artículo 73: Para realizar rompimientos en el pavimento del espacio público o de interiores en reparaciones o nuevas inversiones, se organizan los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse la condición inicial del pavimento.

Artículo 74: Se incorpora o sustituye la vegetación en los espacios públicos, siempre que contribuya al mejoramiento estético y ambiental del entorno.

Artículo 75: Con la siembra de especies se reduce la contaminación por gases, polvo, y ruido.

Artículo 76: En áreas próximas al mar se siembran especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

Artículo 77: Se mantienen los ponches en acera donde existan, la apertura de nuevos es excepcional y condicionada a un estudio de la zona.

3.7 Morfología urbana

3.7.1. Estructura de la manzana



Artículo 78: Se conserva la estructura urbana compuesta por manzanas y calles en forma de cuadrículas, sin alteración de su forma, dimensiones y orientación, lo que es válido para nuevos estudios urbanísticos.

Artículo 79: Se conserva la cuadrícula de forma rectangular, con dimensiones de 70 por 80 m.

Artículo 80: Se realizan variaciones en las dimensiones características de las manzanas en función de la configuración de las vías.

Artículo 81: Las intervenciones arquitectónicas o urbanísticas se adecuan a la morfología del trazado urbano conservado.

Artículo 82: La ocupación de la manzana es del 85 %, tipología de manzana compacta.

3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 83: La ocupación máxima de la parcela es del 85 % y la superficie descubierta mínima es del 15 %, ésta incluye los patios interiores, patinejos y pasillos laterales y de fondo en los casos en que estos existan.

Artículo 84: De manera excepcional, en manzanas con edificaciones tipo bloques aislados o abiertos, separados entre sí por espacios libres, la ocupación máxima de la parcela es de un 40 a 50 %.

Artículo 85: El CUS mínimo es de 2.

Artículo 86: Se define una nueva parcelación que resuelva el ordenamiento siempre que no exceda los 20 m de frente, en manzanas o partes de manzana no edificadas.

Artículo 87: En las zonas de completamiento de la urbanización, la forma y proporciones de las parcelas se ajustan a la tipología urbanística predominante, así como a la forma y configuración de las vías que la delimiten.

Artículo 88: Se unen o combinan parcelas, si fuera necesario, manteniendo el régimen parcelario existente.

3.7.3 Vistas y luces

Artículo 89: No se abre ventana ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua.

Artículo 90: Se abre en cada habitación con presencia de medianería, junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de 0,30 por 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente desee levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas.

Artículo 91: De mutuo acuerdo se abre ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior.

Artículo 92: Se abren ventanas de vista recta cuando media entre la línea de construcción por el lateral y el predio vecino una distancia de 2,20 m.



Artículo 93: Se abre ventana de simple vista a menos distancia de la referida, 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 94: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, se halla a la distancia legal de 2 m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 95: Se abren vistas oblicuas a menos distancia de 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 96: Si no existen señales de servidumbres de vistas, la abertura no es más que una vista de costumbre o legal, cuyo uso, aunque sea inmemorial, no puede constituir ningún derecho de servidumbre sobre la propiedad vecina.

Artículo 97: Si las hojas de las ventanas, los goznes o pernos, bisagras, o vestigios de los sitios en que se encuentran, demuestran que en la abertura existe de antiguo las primeras, o que ha tener un bastidor de vidriera o persiana, para abrir y cerrar a voluntad, y si sobre todo, la elevación de su apoyo fuere tal que una persona puesta de pie puede ver libremente hacia afuera por dicha abertura, debe considerarse el derecho de servidumbre continua y aparente (permanente), derecho que se adquiere por la ocupación de treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 98: Si de la inspección resulta que la abertura ha sido modificada antes, si las barras de hierro, rejilla u otra señal cualquiera demuestra que es de las proporciones de simple derecho de la luz, que no puede darse más que una vista reducida y de costumbre, y si por último, aparece positivamente que esta abertura es más ancha o más alta, entonces no tiene otro carácter que el de simple luz y no impone ningún derecho de servidumbre a la propiedad del vecino.

Artículo 99: Al hacer la inspección y las investigaciones, los peritos tienen presente que el elemento que define la simple luz, la vista de costumbre o legal, es la altura con relación al nivel de piso, la que debe ser tal que puesto un hombre de pie, naturalmente y sin empinarse, desde la habitación iluminada no puede mirar hacia la propiedad del vecino.

Artículo 100: Se hacen rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 101: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual carga el vecino su casa por abuso o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

Artículo 102: El derecho de abrir luces está sujeto a las limitaciones siguientes:



- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina ni dañarse con lanzamientos de ninguna especie.
- b) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- c) Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 103: Todo ocupante de una pared medianera abre luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica, de igual manera si a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 104: El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no obliga a su condueño a suprimirlas, pero las inutiliza construyendo contra dicha pared.

Artículo 105: Las ventanas de luz en las cajas de escaleras se someten a las reglas establecidas para las luces en general, pero se mide la altura desde el descanso hasta el marco inferior de la ventana.

Artículo 106: Cuando se hacen reparaciones en una ventana de luz y se construye la pared donde se halla abierta, al repararla se observan las reglas para las luces en general.

Artículo 107: El propietario que construya al fondo de su casa o en niveles superiores tapa las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

3.7.4. Medianerías

Artículo 108: Se mantiene el régimen de medianería como preferente.

Artículo 109: Se establece para las medianerías:

- a) Cada propietario hace uso de ella proporcionalmente a su derecho común, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.
- b) La pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- c) Se introduce en las medianerías cabezas de vigas, cargaderas, pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad de su grueso.
- d) No se roza su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- e) No se realizan molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, colocan canales ni 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.
- f) No se arrima a una pared medianera cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como maderas, acopios de tierra, agua, desechos y materiales de construcción.



3.7.5. Pasajes

Artículo 110: Los pasajes abiertos o techados destinados al paso público cortan transversalmente la edificación y ocupan parte de la planta baja de la misma, con una altura libre de 5 m como mínimo y un ancho medido entre paramentos de 3 m.

3.7.6. Alineación de las edificaciones

Artículo 111: La alineación preferente es a borde interior de acera o límite de propiedad.

Artículo 112: Para las nuevas edificaciones la línea de propiedad por el frente se establece en primera línea de fachada a borde interior de acera, salvo en aquellos casos en que exista jardín.

Artículo 113: En los casos en que exista portal de uso público, la segunda línea de fachada se alinea con las segundas líneas de fachadas de las edificaciones colindantes.

Artículo 114: Se mantienen las franjas viales y líneas de fachada a partir de las existentes, evitando rompimientos y procurando su continuidad.

3.7.7. Pasillos laterales y de fondo

Artículo 115: Para los pasillos laterales y de fondo se establece que:

- a) En zonas con condicional de portal de uso público el pasillo lateral se localiza a partir de la tercera crujía para nuevas edificaciones.
- b) No se expresan en primera ni en segunda línea de fachada según sea el caso.
- c) El ancho de los pasillos, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres, se mide desde el borde más saliente del paramento hasta el límite de propiedad; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el eje de dicho muro.
- d) Para las edificaciones de hasta 15 m de altura equivalente a cinco plantas, el ancho mínimo de los pasillos es 1 m.
- e) Para nuevas construcciones o ampliaciones que así lo demanden se incrementa la dimensión mínima de pasillos con el fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- f) Los pasillos no se techan, parcial ni totalmente, ni en ellos se ubican elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clósets, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas, impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación natural.
- g) Si están pavimentados su superficie no es resbaladiza.
- h) El agua pluvial que cae desde las cubiertas no produce afectación a colindantes, se evacua soterradamente y mediante bajantes, descargando a la cuneta o a la red de drenaje existente por debajo de la acera.



i) A partir de los 15 m de altura se incrementan 0,10 m de ancho de pasillo por cada metro de altura que se incremente en la construcción.

Artículo 116: Las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores para construcciones, sustituciones y ampliaciones, tanto de las redes como de la propia edificación, se ubican soterradamente.

3.7.8. Retranqueos

Artículo 117: El retranqueo en planta baja se realiza según la alineación establecida.

Edificios con frente a una o más vías, esquinas con chaflanes

Artículo 118: Para las nuevas edificaciones cuyos frentes a calles forman una esquina, en aquellas existentes que tengan esa posición y en los que se realicen obras de reformas, modificaciones o ampliaciones que propendan a la perdurabilidad de sus fachadas, para favorecer el tránsito público, tanto de peatones como de vehículos, se sustituye la esquina por un chaflán.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento

Artículo 119: En obras nuevas se realizan adecuaciones urbanísticas para proporcionar realce y jerarquía a la imagen del edificio en su expresión arquitectónica, a partir de un incremento de la altura total.

Artículo 120: En frentes de manzanas hacia parques es preferente el portal de uso público corrido.

3.7.9. Cercados

Artículo 121: El cercado frontal está condicionado a la existencia de franja de jardín.

Artículo 122: Para los cercados se establece:

a) Por el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, en caso de edificaciones de esquina por ambas calles, una altura máxima de 1,80 m.

b) Por el lateral a partir de la segunda línea de fachada y el fondo una altura de 2,40 m como máximo.

Artículo 123: Para la construcción de los cercados se utilizan verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes colocados sobre muretes ciegos de hasta 0,90 m de altura, en concordancia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 124: Los cercados frontales poseen una transparencia mínima de dos tercios de su superficie; para el fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos en toda su dimensión y altura, siempre que el pasillo tenga 1 m de ancho mínimo, de lo contrario se aplica el por ciento de transparencia.



Artículo 125: El cercado de jardines, pasillos y patios de apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar tienen igual solución de diseño y no privatizan elementos de uso común.

Artículo 126: Los cercados poseen alturas superiores a las señaladas anteriormente en correspondencia a la zona donde se localicen y las funciones de que se trate en cada caso.

Artículo 127: Cuando existan desniveles los cercados se escalonan o no, manteniéndose invariable la dimensión del paño superior de éstos, mientras que el basamento se asume en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

Artículo 128: Los muros de contención se construyen para salvar desniveles topográficos cuando éstos son imprescindibles, y no se cuentan en la altura del cercado.

Artículo 129: Los cercados de setos vivos se ajustan a las siguientes condicionales:

- a) Constituyen una masa continua y tupida de vegetación.
- b) Su ancho no exceda de 0,80 m.
- c) La altura máxima responde a la altura establecida para el resto de los cercados.
- d) No se utilizan mallas eslabonadas salvo para proteger obras en ejecución.

Artículo 130: En parcelas libres de construcciones el cercado mantiene la alineación de la cuadra y permite la permeabilidad visual desde el exterior.

3.7.10. Jardines

Artículo 131: No se construyen jardines privados, se exceptúan aquellos sitios donde puntualmente ya existen.

Artículo 132: Para la condicional de jardín se establece:

- a) La localización en los jardines frontales de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 m.
- b) La pavimentación de los jardines frontales alcanza un máximo del 40 % de éstos.
- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanza como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual debe tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) Se pavimenta hasta el 100 % de la superficie de jardín siempre que la edificación tenga una función pública.
- e) Se techa la franja de jardín, cuando exista, con cubierta ligera, siempre que se utilice para servicios gastronómicos; dicha área se delimitada con jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares hasta una altura máxima de 1,20 m, formando parte de la edificación y con un diseño apropiado a tal fin;



permitiéndose en ella solamente la colocación de mesas, sillas u otros elementos de mobiliario.

3.7.11. Portales

Artículo 133: Con relación a la franja de portal se dispone:

- a) Los portales de uso privado se localizan en las calles y avenidas en que aparece esta condicional.
- b) Los portales de uso público se localizan en Prado, Monte, Cristina, Vives, Concha y en tramos de Zulueta, Monserrate, Egido y en las cuadras en que esté presente esta condicional.
- c) En las calles porticadas se utilizan pilastras o columnas como elemento compositivo repetitivo en la primera línea de fachada.
- d) La “cortesía” se coloca en las calles porticadas, más allá del ancho de portal público.
- e) Se mantiene la franja de portal en las edificaciones que dan a dicho frente.
- f) El retranqueo se establece a 3 m de la alineación exterior, con una altura libre mínima de 5 m, adaptándose en cada caso a las condicionales del lugar, correspondiendo en todos los casos con la planta baja de la edificación.
- g) Las líneas de construcción anterior y posterior del portal constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal.
- h) Los portales y fachadas porticadas se disponen para aquellas zonas y vías donde existe esta condición particular.
- i) Los portales de uso público se mantienen libres, no se cierran parcial ni totalmente, ni colocan macetas, muretes o barandas frontales o transversales que impidan o limiten el paso por ellos.
- j) No se construyen entresuelos en portales.
- k) No se colocan elementos adicionales como aires acondicionados, tanques de agua, antenas, entre otros, en los portales de uso público.
- L) No se autoriza portales en vías de circulación de nivel Nacional (Vía Blanca)

3.7.12. Alturas

Artículo 134:

- a) La máxima altura a alcanzar se establece específicamente para cada zona de regulación.
- b) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, se protegen por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1 m de altura mínima, con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegen las terrazas accesibles a personas.
- c) En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean 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.

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

e) Cuando una edificación colinda con un inmueble de grado de protección I no excede la altura de éste.

3.7.13. Puntales y entresijos

Artículo 135: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio se ajustan a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20 de placa o losa y 0,30 m de soladura:

a) Para la planta baja un puntal doble entre 4,50 a 6 m, se toma como referencia a la edificación colindante y la cuadra en general.

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

c) Frente a paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal de uso público o privado, el puntal mínimo en la planta baja es de 5 m y contribuye a la continuidad de la imagen del frente de calle.

d) Para el primer nivel en primera 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 que es el mínimo que se expresa en fachada.

e) En parcelas de esquina se cumple lo anterior por ambos frentes.

f) Los puntales mínimos de 2,40 m se localizan a partir de la segunda crujía en el caso de edificaciones alineadas a borde interior de acera sin portal y de la tercera crujía en los casos en que exista portal.

g) Varían las alturas de los puntales mediante un ajuste procedente, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.

h) En edificios de viviendas con grado de protección II y III se ejecutan entresijos siempre que su estado técnico constructivo lo permita, esté avalado por la entidad facultada y no se afecten las fachadas ni se perjudique la imagen urbana del frente de cuadra en cuestión.

i) Para aquellas edificaciones en que en la planta baja se propongan servicios o cualquiera otra función que no sea la residencial, de requerirse un nivel de piso intermedio para aprovechar o asimilar el puntal existente, se establece la construcción de mezzanine.



Número de pisos máximo y mínimo

Artículo 136: Para la nueva construcción de edificios se establece un máximo de 5 niveles y mínimo 2.

Artículo 137: Mayores alturas se establecen para aquellos espacios que así lo demanden, preferentemente en parcelas de esquinas hacia vías principales, parcelas vacías que por su ubicación posean un carácter singular como puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos, entre otros.

Artículo 138: La posibilidad de valorar una altura mayor, tanto en metros como en número de plantas, está condicionada a la realización de un estudio sobre la parcela y el espacio urbano tributario.

3.7.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 139: Cuando la topografía del terreno lo recomienda o se requiere por razones urbanísticas, arquitectónicas y de la defensa, se construyen sótanos y semisótanos, para los que se establece:

- a) No se utilizan para uso residencial, solo garaje o parqueo de vehículos y servicios de la edificación (zonas de instalaciones).
- b) El sótano aprovecha el área total de la parcela, desde la línea de propiedad al frente hasta los linderos laterales del terreno, sobrepasando la altura de la rasante de la acera hasta 1,20 m.
- c) Los localizados debajo de portal de tránsito público se cubren con obras de fábrica resistente al libre paso de personas.
- d) Cuando linda con una pared medianera se atiende a los requerimientos para estas.
- e) La altura de los semisótanos es 1,20 m, de ser mayor se considera una planta más.

3.7.15. Basamentos

Artículo 140: Los basamentos se ocupan preferentemente con servicios públicos y administrativos.

Artículo 141: Tienen una altura no mayor de 3 niveles equivalentes a 11 m.

Artículo 142: La construcción de basamentos se ajusta a lo establecido para la ocupación permisible y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.

3.7.16. Salientes

Artículo 143: Se preservan las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se aplican al respecto las siguientes reglas:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocupan en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.
- b) No se localizan en planta baja salientes fuera de alineación.



c) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios se miden a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

d) Como salientes se encuentran el uso de pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

e) 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.

f) El saliente de la cornisa no sobrepasa a los balcones.

g) Se establece las dimensiones de saliente para balcones según el orden de la vía a la que se enfrenten:

-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.

3.7.17. Balcones, logias y terrazas

Artículo 144: Las nuevas edificaciones se conciben con balcones en al menos el primer nivel.

Artículo 145: No se amplían ni se cierran los balcones.

Artículo 146: Para la construcción de balcones se establece:

a) Los antepechos se resuelven con obras de fábrica y con elementos decorativos o balaustres y rejas hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de suelo o acabado de la planta respectiva.

b) La altura libre mínima entre la rasante oficial de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de la primera planta es de 6 m como mínimo, ajustándose a la sección de que se trate.

c) Un vuelo máximo medido a partir de las fachadas y alineaciones exteriores e interiores de la edificación es de:

-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) =0,80 m.



d) No se colocan antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, visibles desde el exterior y que ofrezcan algún tipo de peligro; tampoco rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos de balcones y terrazas en las edificaciones con valor patrimonial.

Artículo 147: Para las logias se establece:

a) Aparecen en cualquiera de las fachadas en las que se obliga a la ejecución de portal, tanto exteriores como patios.

b) El retranqueo coincide con el del portal de planta baja, o sea 3 m y una altura libre o de puntal igual que la planta correspondiente aunque se manifiesta compositivamente como de doble puntal o puntal alto.

c) El antepecho es igual al de los balcones, como vuelos de remate de la terraza.

e) Ocupa la totalidad o parte de la longitud de la fachada con un mínimo de 50 % de la misma, coincidiendo en el ritmo de sus vanos abiertos con el de los portales de la planta baja.

Artículo 148: Las terrazas se localizan en cubiertas y áreas retranqueadas.

Artículo 149: Las azoteas se utilizan como áreas transitables públicas siempre y cuando mantengan acceso independiente del resto de los usos de la edificación, o se considere como parte de la instalación del último nivel edificado.

3.7.18. Marquesinas y toldos

Artículo 150: Para las marquesinas y toldos se establecen las siguientes disposiciones:

a) Un vuelo mínimo de 0,70 m.

b) Altura libre mínima de 2,50 m sobre la rasante de la acera contigua a la edificación.

c) El saliente máximo respecto a la alineación es el ancho de la acera reducido en 0,20 m desde el contén.

d) Sus elementos componentes no apoyan directamente sobre la calzada o acera.

e) Su forma es plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos y se construyen con materiales resistentes y duraderos.

f) El desagüe de las marquesinas se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.

g) Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros y lavables.

h) Los mecanismos con que se sujetan o manipulan los toldos quedan a una altura de 2,50 m a partir del nivel de piso y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.



3.8. Acciones constructivas

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

Artículo 151: A escala urbana se establecen las siguientes intervenciones: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación y completamiento.

Artículo 152: A escala arquitectónica se establecen las siguientes intervenciones: conservación, consolidación y rehabilitación.

Artículo 153: A escala constructiva se establecen las siguientes acciones: demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 154: Para todas las intervenciones se establecen las disposiciones siguientes:

- a) En las instalaciones de producción se realizan intervenciones a nivel arquitectónico solo cuando no se produzcan crecimientos en sus áreas.
- b) La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso están en función de las características de cada edificación y del conjunto urbano.
- c) Las edificaciones que ocupan una parcela con frente a más de una vía, ambas fachadas se tratan como principales.
- d) El tratamiento de las fachadas se realiza con materiales y técnicas tradicionales, 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 existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedan enmascarados 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 laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.
- i) En edificaciones existentes se realiza 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 155: 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 156: Se considera susceptible de declaración de ruina a los edificios en que exista 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 157: 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, y se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 158: Para los edificios catalogados con grados de protección se establecen las siguientes condiciones:

- a) En edificios con grado de protección I se realizan acciones de liberación de agregados, no de demolición, estas tienen un carácter excepcional.
- b) En caso de derrumbe o demolición la Entidad competente ejecuta la señalización de peligrosidad en el área afectada y la clasificación de los elementos de valor (rejas, barandas, guardavecinos, tejas, entre otros) para su entrega a la Oficina del Historiador y/o Conservador de la Ciudad.

Artículo 159: El cierre temporal del tránsito de vehículos está condicionado a:

- a) Las intervenciones constructivas a realizar ofrezcan 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) Las acciones de reparación y pintura de las fachadas así lo requiere.
- e) La evacuación de escombros de obras en construcción así lo demanda.

Artículo 160: Para la demolición de una edificación medianera se establece:

- 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) Se designa por la entidad competente un especialista o técnico que está presente durante las acciones.

Artículo 161: No se realiza la demolición de una pared medianera sin previo conocimiento del propietario y el vecino colindante; si estos rehusaren darlo, el que quiera hacer la demolición, acude a la entidad competente siempre que amenace ruina, para obtener la autorización.

Artículo 162: No se arrojan a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios, estos se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

Artículo 163: El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y son retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

3.8.3. Intervención en edificios con grados de protección



Artículo 164: Se aplica a las edificaciones clasificadas con algún grado de protección las normas sobre protección de los bienes culturales regulados por las Comisiones de Monumento, así como las siguientes disposiciones:

- a) Los bienes con grado de protección I se conservan íntegramente y restauran en dependencia de su estado constructivo, para ellos se establecen preferentemente funciones de carácter social, 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) Para los bienes con grado de protección II se establece el mantenimiento y la conservación, esta última subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional, por lo que sufren modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría, en especial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.
- c) Es incompatible el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones con grado de protección I y II, solo es permisible en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
- d) Las 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 bienes con grado de protección III establecen ambientalmente relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, y su conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles, por lo que sufren modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales.
- f) Los bienes con grado de protección IV son adaptados, modificados o demolidos, se controla su uso para no afectar la integridad de los bienes vinculados al proyecto de nueva construcción que allí se efectúe.

3.8.4. División y unificación de edificaciones

Artículo 165: La división y unificación de edificaciones se supedita al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permiten y se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas de la zona.
- b) No se realiza 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, tampoco en edificaciones típicas o repetitivas.
- c) El acceso a las viviendas divididas o unificadas se realiza a través de su propio predio, nunca por parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.



- d) Producto de la división de inmuebles se logra la total independencia de cada una de los que resultasen de dicha división, se garantiza 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.
- e) Se definen las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultasen comunes a los inmuebles producto de esa división.
- f) En cuarterías y ciudadelas no se realizan divisiones de viviendas.
- g) Los edificios de valor patrimonial con grado de protección I y II no se dividen ni unifican, salvo que con esta acción se recupera el inmueble original.
- h) Los inmuebles en planta baja ubicados en esquinas o en zonas de alto valor no se dividen o unifican, salvo casos excepcionales.
- i) En inmuebles localizados en las plantas bajas con acceso al exterior o a la fachada principal y en aquellos que originalmente fueron locales comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano, no se realizan divisiones ni unificaciones.
- j) Las divisiones o unificaciones de inmuebles no alteran significativamente la fachada principal original.
- k) Se restringe la unificación de edificaciones localizadas en parcelas independientes.

3.8.5. Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 166: No se construye ni amplían las edificaciones, ya sea temporal o definitivo, en las áreas libres resultantes del por ciento de superficie descubierta de la parcela, ni en los solares yermos aledaños a cualquiera edificación y que se encuentren libres de construcción.

Artículo 167: Las construcciones y ampliaciones en azoteas no afectan negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano, ni se realizan con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

3.8.6. Escaleras

Artículo 168: Las escaleras para nuevas construcciones, ampliaciones o divisiones en planta alta son interiores, desglosando o segregando una parte de la edificación en la planta baja de manera tal que se logre un acceso independiente si es una obra nueva.

Artículo 169: No se construyen escaleras en portales públicos o privados situados en vías principales.

Artículo 170: No se construyen escaleras en espacios destinados a jardín, espacios públicos como vías y aceras, ni espacios pertenecientes a colindantes.

Artículo 171: Para la proyección y ejecución de las escaleras se tienen en cuenta las siguientes condicionantes:

- 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, y cumplen las normas establecidas para tales efectos.
- c) Tienen un puntal mínimo libre de 2 m medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- 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 172: 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) Interrumpirse por descansos adecuados según las normas constructivas para escaleras exteriores.

Artículo 173: No se utilizan escaleras de tipo caracol para accesos principales, sí para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

3.8.7. Mezzanines

Artículo 174: La superficie ocupada por el mezzanine no excede el 50 % de la planta donde se localiza, retranqueándose de la fachada principal una distancia mínima de 3 m, sin manifestarse en la fachada y con un puntal libre mínimo de 2,60 m.

3.8.8. Entrepisos

Artículo 175: No se construyen en edificaciones con grado de protección I.

Artículo 176: Se construyen para uso residencial siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y se cumpla además:

- a) Se localizan a partir de la segunda crujía o tercera en el caso de las calles con portal de uso público, en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella 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, evitando 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 naturales.
- f) No se utiliza madera en su construcción (barbacoas).

Artículo 177: Los entrepisos en primeras crujías de los inmuebles tienen carácter excepcional, siempre y cuando no tengan proyección sobre la fachada del mismo.



3.8.9. Patios y patinejos

Artículo 178: Para los patios interiores se establece:

- a) El mantenimiento de las dimensiones originales, estableciéndose para casos de modificación una superficie mínima del 20 % de la superficie de parcela, con una dimensión mínima de 2 m por su lado menor en toda su altura; de existir varios patios la superficie mínima se cumple entre todos.
- b) En las nuevas edificaciones todas las piezas habitables abren a este tipo de patios y no a patinejos.
- c) Los patios interiores disponen al menos en uno de sus lados de galerías o pasillos de circulación.
- d) Cuando la planta baja se destina a usos comerciales o incompatibles con los de 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 y lucernarios que brinden iluminación natural.
- e) Se recuperan los patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias; de igual manera se aplica a la rehabilitación 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 179: Para los patinejos se establece:

- a) En las edificaciones a mantener se conservan las dimensiones de los existentes, para casos de modificación la superficie mínima es de 2 m² con una dimensión mínima de 0,80 m en su lado menor en toda la altura del patinejo.
- b) Los patinejos no constituyen el sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.
- c) La superficie mínima de área descubierta de la parcela incluye los patios interiores y los patinejos interiores.
- d) Cuando existen ventanas ya abiertas en la medianera, si cumplen lo establecido en la legislación vigente, se dejan patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.
- e) Los patinejos son accesibles para garantizar la limpieza, en ellos se colocan lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área que no sobrepase el 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos y vapores o por la caída libre del agua residual.



Patios y patinejos interiores mancomunados

Artículo 180: Para los patios y patinejos interiores que den servicio a 2 ó más edificios, se establece:

- a) El respeto, a nivel de cada parcela edificable y para la agrupación de ellas, de las dimensiones y porcentajes de ocupación establecidas.
- b) La apertura de manera temporal de puertas y ventanas, mientras no haya título en contrario, siempre que no perjudique a los demás vecinos ni afecte la imagen urbanística de la edificación.
- c) No se ejecutan construcciones salientes, ampliaciones ni obras nuevas hacia estos espacios.
- d) Los objetos o instalaciones de uso común como cisterna, pozo, etc., que en ellos se localizan, se usan por cada ocupante sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos las reparaciones que en dichos objetos o instalaciones se necesiten.

3.8.10. Paleta de colores

Artículo 181: No se aplica pintura sobre fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 182: En edificaciones multifamiliares u otras similares no se aplica pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería, sino de manera integral.

Artículo 183: En las vías principales y zonas de valor que así determine el Plan de Ordenamiento Urbanístico, la pintura de las edificaciones se supedita a un estudio de color realizado por la entidad competente.

Artículo 184: Para la realización 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; si se trata de un mural transitorio se realiza en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

Artículo 185: No se aplican colores que producen daño a la vista por reverberación.

Artículo 186: Son preferentes los tonos pastel, los que se adecuan teniendo en cuenta el estilo de la edificación.

Artículo 187: No se aplica pintura a las edificaciones de estilo art nouveau, ni a las que se conciben con materiales a vista; para las que por diversas razones se hayan pintado se establece la restitución de su apariencia original o la aplicación de un color o material lo más cercano al original.

3.8.11. Barreras urbanas y arquitectónicas

Artículo 188: Se dispone el uso de rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad de las personas a los espacios públicos e instalaciones de servicios como museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.



Artículo 189: Para toda nueva edificación, rehabilitación o remodelación, se dispone el cumplimiento de la norma de accesibilidad vigente (NC 391: Accesibilidad de las personas al medio físico).

Artículo 190: En toda acción urbanística se aplican las normas para la supresión de barreras arquitectónicas, ya sea en los pavimentos, instalaciones, iluminación pública, mobiliario urbano (cabinas telefónicas, papeleras, marquesinas, toldos, y bolardos), en el diseño y ejecución de obras nuevas o de ampliación, reforma, adaptación, reconstrucción, remodelación o incluso de mantenimiento de las edificaciones.



3.9. Usos de suelo

Artículo 248: Para las plantas bajas de edificaciones localizadas en arterias principales y secundarias y en vías con presencia de portales, se establecen preferentemente usos de carácter administrativo, alojamiento, comercial, gastronómico, deportivo, recreativo, cultural, salud, educación, religioso y servicios básicos, los que pueden ocupar la totalidad del inmueble.

Artículo 249: Para las plantas superiores de arterias principales y secundarias es preferente el uso residencial.

Artículo 250: Las esquinas de las manzanas en plantas bajas se reservan para usos comerciales y de servicios, garantizan la visualización hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 251: Se colocan vidrieras de exposición en las plantas bajas de las edificaciones destinadas a comercios y actividades que así lo admitan en los ejes comerciales.

Artículo 252: La franja de primera línea de fachada hacia el Malecón Habanero es de preferente uso turístico y recreativo.

Artículo 253: Es permisible el uso militar y orden interior público, mientras que los usos religiosos, servicios básicos, alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres dependen de la zona de regulación.

Artículo 254: Los locales comerciales, de servicios y otros localizados en plantas bajas, en plazuelas, avenidas, corredores comerciales y esquinas no cambian su uso para convertirlos en viviendas, salvo excepción debidamente justificada por el tipo de vía, la zona de que se trate o porque la edificación fue concebida originalmente para la función residencial.

Artículo 255: Los usos que resultan perjudiciales para el entorno habitado como gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias, talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar grandes volúmenes de productos, no son permisibles en el territorio.

Artículo 256: Se restringe la función agropecuaria.

Artículo 257: En las zonas que poseen las dimensiones y características adecuadas, al lado del contén, se localizan estacionamientos o parqueos paralelos a lo largo de las calles.

Artículo 258: Los estacionamientos individuales o colectivos se localizan en parte de los edificios de servicios, viviendas y mixtos, ocupando total o parcialmente sótanos, semisótanos u otros niveles de la edificación.

Artículo 259: El parqueo en la parcela es preferente de manera soterrada o desarrollado en edificaciones completas de varias plantas diseñadas a ese fin.

Artículo 260: Se restringe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres no destinadas a ese fin, sólo temporalmente por un período máximo de seis meses en casos excepcionales y bien fundamentados, siempre hacia el interior del tejido urbano y nunca en la franja del Malecón y en las calles porticadas.

Artículo 261: No se parquea en áreas de plazas, plazuelas y otras vías peatonales.



Artículo 262: Se establece el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día siempre que no interfieran unos con otros.

Artículo 263: Las zonas de carga y descarga en las instalaciones que así lo requieran poseen horarios para realizar esa actividad, de manera que no se interrumpan el resto de las funciones de la ciudad.

Artículo 264: Los promotores e inversionistas satisfacen con diferentes soluciones la demanda de estacionamiento que generan las nuevas instalaciones, como parte de los proyectos.

3.10. Carteles y señalizaciones

Artículo 265: La colocación de carteles y señalizaciones se rige por lo establecido en el Acuerdo 149 del Consejo de la Administración Provincial.

Artículo 266: No se fijan afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de edificios con pegamento u otra forma de fijación que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 267: No se construyen arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la entidad competente, para lo cual se presentan planos de ubicación y construcción; en caso de ser aprobados el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado.

Artículo 268: 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 269: El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en placas fijadas en las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida; la numeración de las edificaciones se realiza por placas adosadas contiguas a las puertas de acceso en las fachadas principales.

Artículo 270: Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, se integran en la composición de la fachada, no ocultan huecos de locales propios o colindantes y responden a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Artículo 271: No se sitúan anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Artículo 272: Se ubican carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, en puntos que no interrumpan la libre circulación, las visuales, y que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 273: Se ubican elementos de información verticales sobre las aceras, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Se reserva una faja de acera igual o mayor a 0,80 m, contada desde el borde de la fachada (en primera o segunda línea, según corresponda), de modo que no obstaculice la libre circulación de personas y a 10 m de las esquinas.



b) El borde inferior del elemento señalizador está como mínimo a 2,20 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 274: Los elementos de información adosados a la fachada cumplen los siguientes requisitos:

a) Conservan 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.

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 275: Se colocan elementos de señalización escritos en sistema Braille para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual.

Artículo 276: Se colocan anuncios lumínicos siempre y cuando estos no representen una molestia para el transeúnte o el conductor.

Artículo 277: Los carteles perpendiculares a la fachada se colocan en corredores, vías principales, colectoras y vías locales, a una altura superior a los 3 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 278: El rescate y conservación de carteles o elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, depende del análisis previo del valor de los mismos; se realiza su reconstrucción cuando se hayan perdido, existan análisis históricos que demuestren su relevancia e imagen y la función se mantenga en el inmueble que lo poseía.

Artículo 279: En las vías principales, secundarias y colectoras, se coloca el cartel anunciador en el segundo nivel estructural cuando alcanza una longitud volada de hasta 2,50 m, medida entre el cartel y el soporte del mismo, desde el nivel de la fachada.

Artículo 280: En las vías locales el cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico se coloca en su acceso principal.

Artículo 281: La publicidad comercial de carácter informativo-histórico se coloca sobre soporte resistente.

Artículo 282: Para rotular nombres de establecimientos sobre los muros de fachada o vidrieras con la técnica de pintura, se establecen las siguientes condiciones:

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 localizan en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.

c) No sobrepasan el 30 % de la superficie total del paramento.

Artículo 283: Para la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos relativos a los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se establecen regulaciones especiales emitidas por la entidad competente.



3.11 Mobiliario urbano

Artículo 284: 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 285: Los elementos de delimitación urbana 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, y considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general; además las siguientes condiciones:

- a) Su diseño responde a un proyecto integral que garantiza una coherencia formal.
- b) Para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección, se utilizan rejas u otros elementos sin sobrepasar la altura de 0,60 m.

Artículo 286: Los elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no obstaculizan la libre circulación de personas.

Artículo 287: Se utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano, y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 288: 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, se colocan a una altura mínima de 2,20 m, con los parámetros de luminosidad establecidos por la norma, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico, se evite deslumbramiento, la falta de uniformidad, utilicen diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 289: Las fuentes ornamentales cumplen las siguientes condiciones:

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

Artículo 290: Los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor se conservan, en caso de excesivo deterioro se sustituyen por otros de similar diseño y materiales; demás se cumple lo siguiente:

- a) No se trasladan del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.
- b) Se construyen bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales siempre que su ubicación no obstaculice la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 291: La colocación de tarjas cumple las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocan de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta a una altura que no excede los 2 m.



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

Artículo 292: Se instalan cabinas sanitarias en espacios públicos por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, sin obstaculizar la libre circulación de personas, y al menos un 10 % de las mismas responden a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 293: 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 294: Los contenedores de desechos sólidos poseen una capacidad entre 0,50 y 1 m³, tienen un diseño uniforme, se fabrican con material resistente, colocan en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), no obstruyan el tráfico vehicular ni peatonal, ni impiden el acceso y la visualización de los inmuebles.

Artículo 295: Los buzones de correo se colocan sobre soportes y muros de fachadas, sobresalen hasta 0,25 m y la abertura queda a 1,50 m de altura.

Artículo 296: Los teléfonos públicos se colocan a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada (salvo en el caso de portales públicos, que se colocan sobre el muro en la segunda línea de fachada), a 2 m de la esquina para que no obstaculice la libre circulación de personas y a 1,50 m de altura teniendo en cuenta el dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 297: Los teléfonos públicos no se colocan en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en fachadas con elementos decorativos, donde obstruyan la circulación peatonal o vehicular, en el interior de locales con horario limitado de servicio, ni en jardines, cancheros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

Artículo 298: Los teléfonos públicos se colocan preferentemente en cabinas o kioscos en lugares de uso público, espacios permanentemente abiertos como portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias, parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada.

Capítulo IV. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación

4.1. Zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II)

A los efectos de su caracterización general y teniendo en consideración que sus regulaciones urbanísticas difieren en algunos aspectos, se divide en subzonas

- 1) Zona de Centro de Ciudad (ZC)
- 2) Zona de Alto Valor “Tallapiedra” ZAV – 1
- 3) Sector Tipológico Residencial ST3-1 “Bloques de Tallapiedra”
- 4) Sector Tipológico Residencial ST1-1 “Tallapiedra - Cristina”.



4.1.1. Derrotero de La Zona de Intervención II:

Esta zona de Extramuros, que comprenden parte del área de Jesús María, Tallapiedra-Cristina. Partiendo de la calle Monte y Cárdenas, tomando aproximadamente rumbo sur subiendo la calle Arsenal recorriendo la calle Factoría hasta llegar a Diaria y Factoría, subiendo la calle Diaria hasta llegar a Diaria y Revillagigedo, hasta interceptar las calles Revillagigedo y Arroyo, hasta interceptar la calles Águila y Arroyo, bajando hasta interceptar las calles Águila y Puerta Cerrada, tomando rumbo sur hasta llegar a Puerta Cerrada y Alambique, bajando por Alambique hasta interceptar las calles Alambique y Diaria, tomando la calle Diaria hasta Arroyo a llegar Cristina , subiendo Cristina hasta llegar a Vía Blanca, en la intercepción de dichas calles bajo por la calle Cristina tomando aproximadamente rumbo Norte hasta llegar a la calle Matadero tomando izquierda hasta interceptar las calle Matadero y Monte, bajo Monte hasta las calle Monte y Cárdenas

4.1.2. Caracterización de la zona:

Esta zona comprende la zona de extramuros, parte del barrio Jesús María Tallapiedra, tomando la calle Monte incluyendo las dos aceras con presencia de portales en su gran mayoría deteriorados. Desde Monte y Cárdenas, haciendo un recorrido sureste hasta llegar a Vía Blanca, subiendo a tomar la calle Matadero, hasta encontrarnos con la calle Cárdenas. Esta zona está conformada por cuadrículas compactas, con manzanas en fona trapezoidal, regulares e irregulares, con calles estrechas y secciones de calzadas, caracterizadas por edificaciones de dos y cuatro plantas, donde muchas de ellas fueron concebidas, para almacenes o talleres en planta baja, con el paso del tiempo, fueron convertidas en viviendas unifamiliares y multifamiliares, ejemplo de ello las ciudadelas. El estado técnico constructivo se puede catalogar de regular a malo por reparación mayor, que con un plan de desarrollo integral en dichos inmuebles, así como la aplicación de reconstrucción, mantenimiento y/o pintura, cambiaría en un gran porcentaje elevado de manera positiva el estado constructivo de dichas edificaciones, mejorando con ello el fondo habitacional de sus moradores.

Zona de Centro de Ciudad “Calzada de Monte”

Derroteros

Artículo 173: Partiendo de la intersección de la Calzada de Monte y Revillagigedo el derrotero toma por esta última rumbo Sureste, siguiendo por una línea imaginaria por el fondo de las parcelas de la acera Sureste de la calzada de monte, rumbo Suroeste hasta intersectar el eje de la calle Arroyo por donde gira aproximadamente rumbo este hasta intersectar el eje de la calle Cristina. Por este punto continuo rumbo sur, hasta intersectar una línea imaginaria, trazada por el fondo de las parcelas de la acera sur de la calle Matadero; hasta intersectar una lía imaginaria, trazada por el fondo de las parcelas de la



acera noreste de la Calzada de Monte. A partir de este punto el derrotero toma rumbo norte noreste hasta intersectar por pared medianera de las parcelas numeradas 356 y 358 de Monte por donde toma con rumbo Sureste y por el eje de la calle Revillagigedo hasta intersectar el eje de la Calzada de monte, punto de partida.

Caracterización General

Artículo 172: La Zona de Centro de la zona de estudio, a la que se destina el desarrollo de actividades principales y de equipamientos jerarquizado, posee históricamente una gran concentración de actividades comerciales y de servicio, administrativas, culturales, recreativas, etc. Coexistiendo con todas ellas la función hábitat, aunque restringida esta la gran mayoría de los casos, a las plantas altas y de los interiores de las parcelas, por lo que aparecen en general densidades menores en comparación con la trama urbana restante.

Esta zona de Centro que se desarrolla totalmente dentro de las zonas consideradas como de alto valor, contienen dentro de si algunas edificaciones considerables como monumentos y otra de alto valor ambiental, existiendo en la actualidad, dentro de las mismas al igual que en el resto del territorio un alto número de edificaciones en mal estado.

La zona de Centro de Ciudad, al igual que el resto del territorio del Centro Histórico y de Jesús María, Tallapiedra – Cristina, está conformada en base a manzanas compactas, con edificaciones alineadas, junto a la acera, sin jardín y presencia de medianería. En las áreas que se corresponden con la zona de Zona de Extramuros algunas de las plazas principales del Centro Histórico y la Calzada de Monte, aparece el portal público, galería peatonal techada que sirve de transmisión entre el exterior – interior de las edificaciones y protege desde el punto de vista climático y vehicular al peatón. En estas áreas aparecen también los mayores espacios abiertos del territorio ya que la reacción de las vías es mayor.

Zona de Alto Valor Tallapiedra

Derroteros

Partiendo de la intersección del eje de la calle Corrales con el eje de la calle Cárdenas el derrotero continua por esta última con rumbo Sureste hasta intersectar el eje de la calle Arsenal por donde gira con rumbo Suroeste hasta intersectar el eje de la calle Factoría, por donde sigue con rumbo Sureste hasta intersectar el eje de la calle Diaria. A partir de este punto el derrotero continua por el eje de la calle Diaria con rumbo Suroeste hasta intersectar el eje de la calle Revillagigedo por donde dobla rumbo Noroeste y por su acera este hasta intersectar la calle Puerta Cerrada, por donde gira con rumbo Suroeste y por su acera Norte hasta intersectar la calle Águila, por donde gira con rumbo Sureste e incluida solo su acera oeste, hasta intersectar la calle Desamparados, acera norte y bordea el límite de la Termoeléctrica de Tallapiedra, hasta intersectar la calle Alambique. A partir de este punto el derrotero toma rumbo noroeste por esta calle hasta intersectar Puerta Cerrada de Vives o Ave._de España, por donde gira con rumbo Suroeste e incluida solo la acera norte,



hasta intersectar la calle Cristina y por esta incluida solo su acera oeste hasta intersectar la calle Matadero, y por esta incluyendo solo su acera norte hasta intersectar la Calzada de Monte. A partir de este punto el derrotero continúa por esta Calzada incluida ambas aceras hasta intersectar por pared medianera de las parcelas numeradas 56 y 58 de Monte por donde toma con rumbo Sureste y por el eje de la Calle Revillagigedo hasta intersectar una línea imaginaria trazada por detrás de las parcelas de la acera Sureste de dicha calle. Por esta y con rumbo noroeste el derrotero continúa hasta intersectar una línea trazada por el fondo de la parcela de la calle Cárdenas en la acera oeste rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Corales por donde toma rumbo noroeste hasta el eje de la calle Economía punto de partida. Se incluyen dentro de la zona de valor las siguientes instalaciones; Estación de Cristina, Castillo y Loma de atares, estableciéndose para esta el límite de la cota 10 hacia arriba. Elevados de los FFCC en toda su extensión de desarrollo aéreo.

Zona Tipológica Residencial “Bloques de “Tallapiedra”

Derroteros:

Partiendo a la intersección de las calles Puerta Cerrada y Revillagigedo, por esta última con rumbo sureste, e incluida solo su acera oeste, hasta intersectar con la calle Desamparados, por la que sigue solo su acera norte, hasta intersectar la calle Águila, por la que continúa incluida solo su acera este, y con rumbo noreste, hasta intersectar la calle Puerta Cerrada, y por esta incluida solo su acera sur, hasta intersectar la calle Revillagigedo, punto de partida.

Caracterización General:

Los bloques de Tallapiedra construidos en la década de los 60, se ejecutaron previa la demolición de una antigua urbanización, similar al actualmente, existente en el sector tipológico ST1-2.

Por sus características urbanas y arquitectónicas, esta urbanización entra en franca discordancia con el texto urbano circundante.

Se caracteriza este sector por la súper manzana de grandes dimensiones dentro la cual, en lugar de la parcela totalmente ocupada, se distribuyen edificaciones no responden tampoco a las tipologías arquitectónicas tradicionales y su diferencia con el contexto se enfatiza aún más por su desarrollo a lo largo de un eje curvo. En general presentan buen estado constructivo.

Zona Tipológica Residencial “Tallapiedra - Cristina”

Derroteros

Partiendo de la intersección del eje de la calle Corrales con el eje de la calle Economía y el derrotero continúa por esta última con rumbo Sureste hasta intersectar el eje de la calle Arsenal por la que continúa con rumbo Suroeste, incluida solo su acera norte para intersectar el eje de la calle Factoría por donde sigue con rumbo Sureste hasta intersectar



el eje de la calle Diaria. A partir de este punto el derrotero continúa por el eje de la calle diaria con rumbo Suroeste hasta intersectar el eje de la calle Revillagigedo. Por esta incluida solo su acera Oeste, el derrotero continúa con rumbo Noreste hasta intersectar la calle Puerta Cerrada, y por esta con rumbo Suroeste, incluida solo su acera Norte hasta intersectar la calle Alambique, por la que se mueve con rumbo Noroeste solo su acera Oeste hasta intersectar con la calle Vives, por la que sigue, rumbo Suroeste, incluida solo su acera Norte y Hasta intersectar la calle Antón Recio, por la que continúa rumbo Sureste incluyendo solo su acera Oeste, hasta intersectar la calle Puerta Cerrada. A partir de esta intersección, el derrotero continúa por Puerta Cerrada con rumbo Suroeste, incluida solo su acera Norte, Hasta interacción de la ave. de Manglar, a calle Arroyo por la que sigue incluido solo su acera Norte hasta intersectar la calle Cristina. A partir de este, el derrotero continúa por Cristina. A partir de este punto, el derrotero continúa por Cristina incluida Solo su acera Oeste y con rumbo Sur aproximadamente, hasta intersectar la calle Marina, punto en el cual, retrocede con rumbo Norte aproximadamente por detrás del fondo de las edificaciones de primera línea de fachadas de la calle Matadero, por la cual gira con aproximado rumbo Oeste e incluidas ambas aceras, hasta intersectar la calzada de Monte o Ave. Máximo Gómez, por la que sigue, incluidas ambas aceras con rumbo Noroeste hasta intersectar pared medianera de las parcelas numeradas 358 y 360 de monte por donde toma con rumbo Sureste y por el eje de la calle Revillagigedo hasta intersectar una línea imaginaria trazada por detrás de las parcelas de la acera Sureste de dicha calle. Por esta y con rumbo Noreste el derrotero continúa hasta intersectar una línea trazada por el fondo de las parcelas de la calle Cárdenas en la acera Oeste rumbo Sur hasta intersectar el eje de la calle Corrales por donde toma rumbo Noreste hasta la calle Economía.

Caracterización General

Esta zona se corresponde con el área residencial ubicada al Suroeste del municipio, que excluye la zona de los edificios de bloque de Tallapiedra ”, más toda el área residencial y de almacenaje ubicada al Sur de la calle Vives o Vives o Ave de España y la acera Oeste de la calle Cristina desde la calle Matadero hasta la Vía Blanca.

El área que ocupa la zona posee altos valores arquitectónicos y urbanísticos aunque no están sobresalientes como los del Centro Histórico. Se conformó entre los siglos XVIII y XIX, tuvo un origen humilde y posee iguales características tipológicas, aunque sus edificaciones poseen menos elaboraciones desde el punto de vista del diseño arquitectónico.

Caracteriza la morfología urbana de esta zona, las manzanas trapezoidales al Sur de la calle Gloria, e irregulares resto hacia Monte con dimensiones ambas pequeñas y medianas, un parcelario bien definido con lotes fundamentalmente pequeños, alineación de fachada a ambos lados de las aceras desprovistas de jardines y parterres y caracterizada por medianeras, patios laterales y patinejos, altos puntales homogéneos en las cuadras, carpintería de notable verticalidad que incorpora lucetas y persianería francesa y balcones corridos donde prevalece una variada y valiosa herrería. A ambos



lados de la Calzada de Monte y de Vives y en la acera Oeste de Cristina aparecen portales de uso público y libre circulación.

En general esta zona se caracteriza por un fuerte carácter residencial, aunque al Sur de la calle Vives se agrupan una gran cantidad de instalaciones de talleres y almacenes, que se corresponden también con un área de suelos de poca calidad constructiva.

En la actualidad el área residencial, se caracteriza por la existencia de una gran cantidad de ciudadelas y alta densidad de población. En general las edificaciones presentan mal estado constructivo, Dentro de esta zona se encuentran ubicadas algunas edificaciones de valor monumental, tales como el antiguo Cuartel de San Ambrosio, hoy Residencia estudiantil, la iglesia de Jesús María y José, Mercado Único, entre otros.

4.2.3. Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

- El carácter de intensidad urbana media de esta zona determina que las acciones constructivas favorezcan el incremento moderado del volumen y de la altura edificadas, y mayor flexibilidad en la introducción de nuevas funciones urbanas
- Se preservan los portales corridos, públicos y porticados de las calles Monte, Cristina y Vives, con un ancho de 3,50 m y aceras entre 1 m y 1,20 m, adaptándose en cada caso a la cuadra en cuestión.
- Las calles porticadas preservan el ritmo que aporta la columnata existente. Las alturas en las calles porticadas alcanzan más de 15 m en las esquinas de las manzanas. Previo estudio urbanístico del sitio.
- Es permisible el uso de los últimos niveles de las edificaciones para funciones públicas (gastronómicas, expositivas, entre otros), fundamentalmente en las calles porticadas y en lugares con excelentes visuales.
- Es permisible el uso para actividades comerciales y para artesanos en plantas bajas.
- La localización de las calles parques está condicionada a la realización y aprobación de un proyecto urbanístico.
- La función residencial es preferente en todo el territorio; se limita solo a las plantas altas de las edificaciones en las calles porticadas, en la calle Monte y en las esquinas de manzanas.
- Las funciones de educación, salud, deporte y servicios básicos de nivel de barrio son preferentes hacia el interior del tejido urbano, alejado de los ejes porticados y del centro de ciudad donde son restringidas.
- La agricultura urbana, funciones agropecuarias y parqueo en lote vacío se prohíben en las calles porticadas.



- Los almacenes y talleres que se localizan, son solo los que brindan servicio a las funciones de comercio y servicios.
- En las calles porticadas, en las plantas bajas, es obligatorio el uso público y terciario destinado a funciones gastronómicas, comerciales, culturales y de recreación, ocupando casuísticamente toda la edificación.
- Con respecto al ritmo parcelario, el ancho mínimo de parcela permisible será de 6 m, y el máximo de 12 m para la calle Vives y Cristina de 8 m mínimo, y 16 m máximo en las calles secundaria.
- Para la adecuación de funciones preferentes en estas zonas, se podrán vincular, física y funcionalmente, como máximo dos parcelas. La expresión en fachada y su posible fragmentación se condiciona según los rangos establecidos en el artículo anterior.
- Los niveles expresados en fachada serán tres como mínimo, y cinco como máximo.
- El puntal del nivel correspondiente a las primeras dos crujías en planta baja podrá oscilar entre 4,50 y 6 m. La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 11,59 y 27,30 m.
- Se permitirá la construcción de un nivel por encima de la cantidad de niveles expresados en fachada y de la altura en fachada establecida siempre que dicho nivel esté retranqueado una crujía. El puntal obligatorio será de 2,75 m.
- Para la adecuación de funciones preferentes se podrán vincular interiormente, como máximo, dos edificios.
- Se permitirá la construcción de un nivel retranqueado una crujía siempre que el edificio sobre el cual se vaya a construir el nivel retranqueado no sobrepase la cantidad de niveles expresados en fachada, ni exceda la altura en fachada. El puntal obligatorio será de 2,75 m.
- La calificación del uso del suelo responde a la tipología arquitectónica de cada inmueble y específicamente a las siguientes funciones:
 - a) Residencial: Preferente de manera general. Las viviendas a edificar y/o rehabilitar tendrán un área entre 45 y 60 m². Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: preferente.
 - en locales de esquina en planta baja: restringido.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
 - b) Alojamiento: Permisible de manera general. Según su tipo:
 - hoteles: permisible (hasta 60 habitaciones).



- hostales: permisible (como mínimo 15 habitaciones).
- residencias estudiantiles: restringido.
- c) Administración: Restringido de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: restringido.
 - en plantas altas: restringido.
 - en locales de esquina en planta baja: restringido.
 - en la totalidad del inmueble: restringido.
- d) Comercio: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- e) Gastronomía: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: restringido.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: restringido.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- g) Educación: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
 - en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: restringido.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.



–en parcelas libres: permisible

i) Recreación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringido.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

–en parcelas libres: permisible

J) Cultura: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringido.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibido.

–en locales de esquina en planta baja: prohibido.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

l) Servicios básicos: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibido.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: restringido.

–en locales de esquina en planta baja: restringido.

–en la totalidad del inmueble: restringido.

n) Almacenes y talleres: Restringido de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.), y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibido.



–en locales de esquina en planta baja: restringido.

–en la totalidad del inmueble: restringido.

o) Agricultura urbana: Restringido de manera general. Según su ubicación:

–en parcelas libres: permisible.

–en parcelas de esquina: restringido (con carácter temporal).

p) Estacionamiento: Restringido de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: permisible.

–en planta alta: prohibido.

–soterrado en espacio público: prohibido.

–en parcelas libres: permisible (con carácter temporal).

–en la totalidad del inmueble: permisible.

- La superficie descubierta de las edificaciones nuevas, a respetar, al sur de la calle Corrales será del 15% mínimo.
- La altura resultante de la nueva construcción no sobrepasara los siguientes límites:
 - Al sur de la calle Corrales – 14 m.
 - Al norte de Corrales y hasta Monte, ambas aceras – 17 m. a 19 m.
 - Cristina 14 m.
 - Los rangos por predominio en que se encuentran el ancho de lotes son:
 - Tallapiedra de Monte a Arroyo – 6 a 10 m.
 - Calle Cristina - 20m.
 - Se preservará una distancia de 31 m. a partir de la fachada sur de la calle Arroyo y hacia el norte en el tramo entre Calzada de Monte y Fábrica.
 - Se preservará una faja de 19 m. a partir de la línea de fachada norte y hacia el sur en el tramo de la calle Alcantarilla entre Águila y Factoría, a fin de unificar la sección de la calle Vives.
 - Se preservará una faja de 13 m. a partir de la fachada sur de la calle Corrales y hacia el norte, en el tramo entre Belascoain y Antón Recio; y una faja de igual dimensión pero medida desde la fachada norte y hacia el sur, en la misma calle pero en el tramo desde Antón Recio a Cárdenas.
 - Se prohíbe la entrega de locales de servicios, comerciales, para uso de viviendas en las calles Vives, Alcantarilla (de ambas aceras), Arroyo, Matadero, Cristina, de Belascoain a Matadero, Belascoain, Águila (ambas aceras), desde Vives a Puerta Cerrada y Revillagigedo (ambas aceras) desde Vives a Puerta Cerrada, excepto en situaciones excepcionales



- En los locales de servicios y comercios y otras existentes en las calles Monte, que han sido entregados a la población para uso de viviendas y que constituyen propiedad estatal, se prohíbe toda acción constructiva que modifique espacialmente los inmuebles o sus fachadas, permitiéndose solo obras de emergencias para evitar derrumbes y reparaciones mayores y menores, sin compensación en caso de afectación.
- Todas las acciones constructivas a ejecutar en viviendas situadas en esquinas de manzanas y en planta baja, serán consultadas al Proyecto Urbanístico a fin de verificar el uso propuesto prospectivo. En caso que en el lugar se plantee mantener la vivienda, se admitirán las acciones constructivas según las normas de estas Regulaciones. En caso que en el lugar se plantee una transformación de servicios, solo se admitirán las reparaciones mayores y menores, sin compensación en caso de afectación.
- Las viviendas y locales de comercio, servicio, etc., existentes en las edificaciones que se verán afectadas por la ampliación de vías, en Alcantarilla, Corrales, Arroyo, solo podrán ejecutar algún tipo de acción constructiva, tales como reparaciones menores y medidas de emergencia, en las áreas donde se amplían estas calles, pues estas serán demolidas, según Plan general de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Se prohíbe la venta de solares yermos en toda esta zona del municipio.
- Toda nueva acción constructiva o de reconstrucción, deberá respetar la alineación de fachadas de la cuadra en cuestión, o de la calle en caso que dicha cuadra no esté edificada, o las edificaciones violen las condicionales urbanas del lugar.
- Los salientes en fachadas (vuelos) en los nuevos edificios no podrán sobrepasar la dimensión mayor de elementos semejantes en su entorno, ni el ancho de la acera correspondiente.
- En esta zona se cumplirán rigurosamente las disposiciones relacionadas con las medianerías y las servidumbres de vistas y luces, establecidas en las ordenanzas de construcción vigentes para la Ciudad de la Habana.
- Toda nueva acción constructiva o de reconstrucción respetará obligatoriamente el régimen de medianerías características de esta zona de la ciudad admitiéndose en el caso del mal estado de la medianería, el uso de paredes contiguas.
- La iluminación y ventilación de locales en las nuevas edificaciones deberá resolverse sin la utilización de los muros medianeros.
- En el caso de incluirse algún vano en uno de estos muros, funcionará el mismo como complemento de otro medio principal de ventilación, permitiendo, en caso de necesidad futura, el tapiado de dicho vano.



- La superficie descubierta a respetar para todas las edificaciones ya existentes, será como mínimo el 15%.
- Las edificaciones de nueva construcción dentro de la zona de Centro oscilarán entre un rango de 17 a 19 metros de altura.
- Cuando la nueva edificación se encuentra aledaña a un edificio de especialidad compleja y valor monumentalmente de grado de protección I y II, no podrá sobrepasar la altura de este último.
- Será respetada así mismo la columnata que virtualmente cierra dicho portal hacia la vía, debiendo guardar relación en cuanto a la proporción, las columnas nuevas a construir con las existentes en el lugar.
- Se prohíbe el cierre de portales de uso público tanto parcial como totalmente en lugares en los cuales el portal se encuentre contiguo a calles de tránsito vehicular.
- En todos los portales abiertos al tránsito público, no se permitirá en su espacio, la colocación de cierres de barandas, muretes frontales o transversales, que impidan su uso libremente así como no podrán estacionarse muebles ni objetos, ni colocarse anuncios de cualquier actividad que no esté debidamente autorizados.
- Se admitirá la inserción en esas áreas, previa consulta a la DPPF, DMPF Municipal Comisión Provincial de Monumentos y Ministerio de Cultura, de elementos de mobiliario urbano.
- Se prohíbe dentro de parques, plazas y otras áreas libres existentes, la construcción con materiales tales como ladrillos, bloques, hormigón y elementos prefabricados.
- Todos los terrenos libres actualmente existentes, producto estos de derrumbes y demoliciones, o que no hayan sido objeto de construcción, deberán ser edificados como mínimo en cuanto a su primera y segunda crujía en las calles que no posean condicional de portal público.
- En las calles que posean esta condicional, estos terrenos serán edificados como mínimo hasta una tercera crujía.
- Se autorizará uso de suelo permanente para edificaciones de parqueo o usos combinados (de varias plantas) y solo uso temporal para parqueos en parcelas a cielo abierto o alguna cubierta ligera según se establezca en la autorización.
- Las instalaciones de parqueo solo podrán solucionarse a partir de sótanos, semi - sótanos o edificios desarrollados en varios niveles y diseñados para este fin.
- Los accesos a los parqueos de cualquier tipo, solo podrán solucionarse para calles secundarias.



- Las instalaciones existentes dentro de la zona y no compatibles con esa categoría, se reubicaran de acuerdo con la orden de prioridad en función de la afectación que provoquen y con vista a ir terminando áreas completas.
- Se considera además incompatible toda instalación productiva que provoque los siguientes efectos:
 - ❑ Vibraciones en la edificación.
 - ❑ Contaminación de tipo sónico (ruidos)
 - ❑ Olores penetrantes.
 - ❑ Humo, vapores, altas temperaturas.
 - ❑ Gases Tóxicos.
 - ❑ Acumulación de Materiales inflamables y explosivos.
 - ❑ Infiltración de desechos contaminantes a las redes hidráulicas o al manto freático.
 - ❑ Concentración de transporte pesado en el área.
 - ❑ Carga y descarga afectando al tráfico vehicular y Peatonal.
- La política de rehabilitación para las zonas se ejecutará en forma exclusiva a través de la iniciativa estatal, con un proyecto urbanístico elaborado a tales efectos, según los lineamientos del Plan Director por la Dirección Provincial de Planificación.
- El uso de suelos de las edificaciones de nueva construcción y de aquellas a rehabilitar será competencia exclusiva del proyecto urbanístico antes mencionado.
- Se prohíbe toda acción o traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física a Arquitectura.
- Toda acción referida a cambios de uso deberá ser previamente consultada con la Comisión Provincial de Monumentos y el Ministerio de Cultura. En caso de última instancia será consultado el mismo con la Comisión Nacional de Monumentos y con la DPPF, esto en el caso de edificaciones con Grado de Protección I y II, para el resto de las edificaciones Grado Protección III y IV, solo DPPF y DMPF.
- Las edificaciones de grado de protección 1, se reservarán íntegramente para la ubicación de servicios de nivel de ciudad, quedando prohibido territorialmente su uso como vivienda y servicio.



- Las edificaciones de grado de protección II podrán ser usadas para ubicar servicios a nivel de la ciudad, pero también podrán combinar el uso de servicios y viviendas.
- Las edificaciones de nueva construcción que se ejecutan dentro de los ejes principales de _Calzada de Monte, Desamparados, alrededores de las Plazas y plazuelas, reservarán obligatoriamente sus plantas bajas como mínimo en cuanto a su segunda y tercera crujía, ya sea el caso de edificaciones alineadas junto a la acera sin portal público con el respectivamente, para la ubicación de actividades afines a la función de Centro, pudiendo desarrollarse viviendas en el resto de la planta baja y en niveles superiores ocupando toda la parcela
- Se permite el uso combinado de viviendas y servicios en la misma edificación siempre que se cumplan los siguientes requisitos, no afectándose además los valores arquitectónicos de la misma:
 - a) Se mantenga en niveles diferenciados en aquellas edificaciones con planta baja libre, en la cual se desarrollará el servicio tipología C (ver anexo 1)
 - b) Podrán coincidir en planta baja en las tipologías habitacionales A3 y B, caracterizados por la presencia de zaguán y accesorias. Se podrán localizar instalaciones de servicios accesorios, sirviendo el zaguán de acceso a las viviendas.
 - c) Podrán coincidir en planta baja cuando el local de servicio se desarrolle en la parte delantera de la edificación, estando independizada esta de la parte interior de la misma, y cuando a esta se acceda por un pasillo.

En los ejes principales de la zona de Centro de Ciudad y para los edificios cuyas plantas bajas estén ocupadas por actividades no afines a la función del centro, será obligatoria la adaptación de dichas plantas bajas, como mínimo en cuanto a su primera y segunda crujía, para los edificios contiguos a los portales de uso público, para usos afines de esa función, excepto en aquellos casos en que desde el punto de vista arquitectónico y lo histórico tal adaptación conlleve la pérdida de los valores de dicha edificación cuando no cumpla los requisitos del artículo anterior, cuando por otros motivos esto no sea deseable, debiendo esa decisión estar debidamente autorizada por la DPPF y la DMPF.

- En los restantes ejes de Centro de Ciudad, la adaptación de plantas bajas a usos afines a la función de Centro, podrá admitirse, sin carácter obligatorio, excepto en las esquinas de las manzanas en que si tendrán ese carácter en segunda y tercera crujía, o en primera y segunda, según exista o no portal público,
- En el resto de las áreas correspondientes a esta zona, la ubicación de servicios primarios se admite requiriendo la compatibilización con el proyecto urbanístico del lugar.



- La DMPF tendrá la potestad de paralizar y ordenar la demolición de una obra que no cuente con lo correspondiente licencia de construcción, o en las que se posea licencia, pero esta se haya violado, realizándose intervenciones no aprobadas y/o contempladas en la misma.
- Las ampliaciones, divisiones, unificaciones y construcción de entresijos, solo podrán hacerse cuando el edificio técnicamente lo admita, avalado esto por un profesional arquitecto o ingeniero civil y previa licencia de obra, mediante la presentación de los planos que requería la DMPF, única entidad autorizada en los casos en que proceda, para aprobar ese tipo de acción constructiva, además de la DPPF.
- Cuando se decida la edificación de solares actualmente libres los vanos abiertos en paredes colindantes o medianeras deberán ser sometidos a una propuesta y proyecto de recordatorio, el cual deberá ser presentado a la comisión de Revisión de proyectos de la DMPF y DPPF para su consulta y aprobación.
- Se prioriza la conservación de los elementos componentes originales en las edificaciones de Grado de Protección I y II. En caso en que el estado crítico del elemento exija su sustitución, se utilizará en la medida de lo posible el mismo tipo de material.
- Se incluye materiales o elementos contemporáneos siempre que se respeten las proporciones y dimensiones originales y se muestre con algún recurso de diseño, el carácter no original del mismo.
- La sustitución total o parcial de cubiertas deberá ejecutarse respetando la volumetría original de la edificación, o sea, planos, pendientes, y puntales libres. Podrán usarse materiales contemporáneos, aunque en el caso de tratarse de Grado de Protección I y II deberá realizarse preferiblemente con los materiales originales.
- A fin de facilitar la ventilación o iluminación necesarias se autoriza y recomienda la recuperación de los patios originales de las edificaciones que hayan sido en algún momento cerrados. Esto será posible en dependencia de la disposición a favor de carácter legal que posea sobre esa área un posible afectado. Si aún esto fuera suficiente, como ocurre generalmente en la adaptación con fines habitacionales, se permite la introducción de patinejos siempre que los mismos no se expresen en fachadas.
- Las viviendas que tanto en planta baja interior o exterior y en planta alta el proyecto urbanístico mantenga, podrán sufrir divisiones y unificaciones, siempre que tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de la edificación.
- Se prohíben las divisiones y unificaciones en edificaciones de Grado de Protección I.
- La pintura de las edificaciones tomará obligatoriamente parte de un estudio de color de la cuadra y cada calle en cuestión, y debe comprender toda el área



expuesta a la vía y fachadas laterales incluidas en caso de Calzadas o Vías importantes de la Ciudad

SOBRE LA CONSTRUCCION DE ENTREPISOS

Esta zona de extramuros que limita a partir de la calle Cienfuegos (CP. Jesús María) y culmina en el borde izquierdo de la Calle Vía Blanca (CP. Tallapiedra) y desde los dos bordes de la calle Monte hasta la calle Matadero, bordeando toda la calle Cristina a entroncar con Vía Blanca y limita con el Río Luyano y la Bahía de la Habana. Donde existen Sectores Tipológicos Residenciales STP 1 y 3, Sector de Alto Valor ZAV (Termoeléctrica Otto Parellada), Zona especial ZE (Tallapiedra) y la Unidad Provincial de Patrullas, Zonas de Parques de Ciudad ZPQ (castillo de Atares), Zonas de Producción ZP (Puerto-Cristina-Vía Blanca), Sector de Erradicación SE (Barrio Insalubre Atares y San Felipe y foco Insalubre Hacendado) y Zona de Inundación por Intensas Lluvias (Monte desde Figuras-Matadero y Arroyo desde Cristina hasta Diaria).

Estos Consejos Populares se caracterizan entre sus problemáticas:

- Por su Alta Densidad poblacional.
- No existe fondo habitacional y hacinamiento en las edificaciones.
- El 95 % de sus edificaciones no presentan valor patrimonial y arquitectónicas (predominando los Grados de Protección III y IV).
- El 45 % de estas edificaciones son ciudadelas y presentan mal estado técnico.
- Predominan los puntales en plantas bajas que oscilan entre los 5 y 6 metros de altura.

Por lo que de forma excepcional se aprueba la construcción de entrepisos en 1ra crujía en plantas bajas de las edificaciones en estas zonas, siempre y cuando se respeten las siguientes condicionales:

- Que dichos entrepisos no estén contruidos, ni se construyan en edificaciones con Valor patrimonial y Arquitectónico I y II.
- Que no modifiquen, no se expresen y no alteren la fachada original de dichos inmuebles, respetando la proporción de los vanos de puertas y ventanas, existiendo integralidad con el resto de la edificación y su entorno.
- Siempre que se respete el puntal mínimo establecido por las ordenanzas de construcción que es de más-menos 2.40 mts desde el NPT.
- Siempre que no afecte la estructura de la edificación.
- No se utiliza madera en su construcción (barbacoas).

4.3. Zona de regulación de intervención IV

Zona: “Puerto – Cristina - Vía Blanca”

Derrotero



Partiendo de la intersección de la prolongación de la calle Alambique y la línea del litoral, el derrotero toma por este último con rumbo Sureste, bordeando en toda su extensión hasta intersectar el límite con el Municipio Regla, situado entre los Almacenes de Terminales Mambisas y de las Flotas Cubana de Pesca. A partir de este punto el derrotero toma rumbo Sur, hasta intersectar el Anillo del Puerto, por el que toma por su borde Suroeste, con rumbo Suroeste hasta el río Luyanó por el que toma con rumbo Sur y por su orilla Oeste, hasta intersectar el puente de la línea del Ferrocarril Central, continuando por dicho río, orilla Oeste hasta su intersección con el puente del Paso Superior, tomando por el borde Sur y con rumbo Oeste de la Vía Blanca hasta intersectar la calle Cristina, por la cual continúa con rumbo Noroeste- Norte, incluida solo su acera Este, hasta intersectar la calle Arroyo. Por esta el derrotero continúa con aproximado rumbo Este, hasta intersectar el límite lateral de las instalaciones correspondientes a la antigua Estación de Ferrocarriles de Cristina situado en forma paralela y a 150m de la calle Cristina, límite por el cual toma con rumbo Sur aproximadamente hasta intersectar la calle Ferrer. A partir de este punto el derrotero de la zona de producción bordea, el límite del barrio insalubre Atarés (SE-1) y de la Zona Especial ZE 2, hasta intersectar con la calle Fábrica, por cuya acera Este continúa, con rumbo Noroeste, hasta intersectar la prolongación de la calle Alambique, y por esta hasta el litoral, punto de partida.

Caracterización general

La denominada Zona de Producción del Municipio de la Habana Vieja, Situada al Sur del mismo, comienza su desarrollo en la época de la República, el cual se incrementa a partir del triunfo de la Revolución. En la actualidad en la misma se encuentran importantes instalaciones, como son, la Fábrica de Planta Habana de Embutidos, Fábrica Planta Habana Derivados de Productos del Mar, la Fábrica de Gas Evelio Rodríguez Curbelo,

“El Puerto Pesquero Industrial”, “ Hacendados”, el Laboratorio Farmacéutico “Mario Muñoz”, la Fábrica de Construcciones Metálicas “Florentino Alejo”, el Centro de Producción de Hormigón “Paco Cabrera”, La Empresa de Recuperación de Materias Prima “Jesús Menéndez”, Talleres de Mantenimientos de Ferrocarriles, Almacenes, Instalaciones de Ventas de Materiales de Construcción a la población, etc.

Esta Zona presenta un estado de deterioro del Medio Ambiente, ya que estas reparaciones son en su mayoría contaminantes tanto de la atmósfera como líquido, por lo que deben cumplir con las medidas establecidas para erradicar dicha contaminación. Dentro del territorio delimitado como zona de Producción se encuentran en la actualidad agrupaciones de viviendas insalubres denominadas Atares, San Felipe y Hacendados, las cuales deben ser erradicadas.

El primer Anillo, o Anillo de Circunvalación del Puerto, continuación vial de la calle Desamparados y que comunica vehicularmente este Municipio, con los existentes al otro lado de la Bahía, divide al territorio de la Zona de producción en dos sectores industriales, el Sector de Producción Portuaria “Puerto”; y el Sector de Producción Industrial “Cristina-Vía Blanca”. En la actualidad dentro de la Zona de Producción se encuentra la antigua



Estación de Ferrocarriles de Cristina, y los elevados del Ferrocarril, ambos monumentos de valor.

SubZona Especial – “Tallapiedra”

Derroteros.

Partiendo de la intersección de las calles Puerta Cerrada y Águila, por esta última, con rumbo Sureste, o incluida solo su acera oeste, hasta intersecar con la calle Desamparados, por la que con rumbo Suroeste, e incluida solo su acera norte, hasta intersecar la calle Alambique, por la cual gira con rumbo noroeste e incluida solo su acera este, hasta intersecar la calle Puerta Cerrada, y por esta incluida solo su acera sur, hasta la intersección de las calles Puerta Cerrada y Águila, punto de partida.



Caracterización General

La actual planta Termoeléctrica de Tallapiedra “Otto Parellada”, ocupa en ubicación el área antiguamente ocupada por la Fábrica de Gas, que fue cerrada en 1886 al ser reedificada la Fábrica de Gas del Rincón de Melones. Posteriormente en el lugar se asentó la Compañía de Electricidad que fue organizada en 1928 como empresa única para explotar bajo una sola administración la prestación de los servicios de electricidad y gas de la Habana Eléctrica Railway & Power Co., y operar las propiedades de la antigua Compañía Cubana de Electricidad. La Termoeléctrica de Tallapiedra tal y como funciona en la actualidad, conforma uno de los elementos más contaminantes del Municipio.

Zona Especial “Unidad Provincial del Patrulla”

Derroteros

Partiendo de la intersección de la cerca que limita las instalaciones propias del Castillo de Atares, y el área ocupada por la Unidad Provincial de Patrulla, situada está a 2.00m aproximadamente del acceso a dicho Castillo y la calle Fábrica, el derrotero toma por esta calle con rumbo Sureste y por su acera oeste, hasta intersecar la Avenida Jesús López, por lo cual gira con rumbo Suroeste, y por su acera norte, hasta intersecar la acera límite entre las instalaciones de esta Zona Especial ZE-2 y el centro de producción Paco Cabrera, por la cual gira, con aproximado rumbo norte o después oeste, recorriendo dicha cerca en todo su perímetro hasta intersecar la calle San Felipe, por la que continúa con rumbo oeste aproximadamente, incluida solo su acera norte hasta intersecar un grupo de viviendas pertenecientes al Barrio Insalubre San Felipe y que se encuentran ubicadas en primera línea de fachada, acera norte entre las instalaciones de la Empresa de Recuperación de Materia Prima, Jesús Menéndez y las instalaciones de esta Zona Especial ZE-3.

A partir de este punto, el derrotero bordea estas viviendas, por su parte posterior, hasta intersecar la cerca que limita las instalaciones de la Empresa de Recuperación de Materia Prima Jesús Menéndez, antes mencionada y perteneciente al CEATM, la cual sigue con rumbo noroeste hasta la bifurcación de la calle Ferrer. A partir de este punto el derrotero gira con rumbo Este Sureste, por la cerca límite entre las instalaciones propias del Castillo de Atares y de esta propia Zona Especial ZE-2, hasta intersecar la calle Fábrica, punto de partida.

Caracterización General.

La instalación ocupada actualmente por la Unidad Provincial de Patrulla, fue constituida en la década del 50 a fin de dar cabida a la llamada “Motorizada”. Está ubicada sobre la falda sur de la Loma de Atares, componente esta con el castillo edificada sobre ella, del sistema defensivo de la Ciudad Colonial y por tanto declarado ambos Patrimonio de la Humanidad. El acceso a esta instalación, se da por las calles Fábrica y Ferrer y está rodeada por sus bordes este, sur y oeste, por la llamada zona industrial.



Esta instalación está conformada por una serie de edificaciones, y una gran área de parqueo de vehículos, y cuenta además con un área de juego de pelota ubicado en la intersección de la calle Fábrica y Ave. Jesús López.

Zona de Parque de Ciudad “Castillo de Atares”

Derroteros

Partiendo de la intersección de la calle Alambique y calle Diaria, por esta última con rumbo a Sureste, e incluida solo su acera Oeste, hasta intersectar la calle Fábrica, por la cual el derrotero gira con rumbo Suroeste- Sureste, e incluida solo su acera Oeste, hasta intersectar la cerca límite de la Zona Especial ZE-2 “Unidad Provincial de Patrulla”, por la cual gira con rumbo Noroeste –Oeste, hasta intersectar el límite de la Zona de producción ZP “Puerto Cristina-Vía Blanca”, trazado a 150 metros aproximadamente y en forma paralela a la calle Cristina.

A partir de este punto el derrotero gira por dicho límite, con aproximado rumbo Norte, hasta intersectar la calle Arroyo, por donde gira con rumbo Este, e incluida su acera Sur, hasta intersectar la calle Diaria, por toda su acera Sur hasta su punto de partida (Alambique y Diaria)

Caracterización general

La zona de parque de Ciudad Castillo de Atarés incluye el propio Castillo y la colina donde se emplaza este, componentes ambos del sistema defensivo de la Ciudad Colonial, incluidos por tanto en la declaratoria del Patrimonio de la Humanidad. Integra también esta zona de parque el área contigua a los mismos, en dirección Norte, hasta la calle Arroyo, ocupada actualmente por instalaciones productivas, los parques ubicados entre las calles Diaria y Fábrica. Esta zona de parque, como conjunto constituirá un elemento fundamental de la solución de la problemática de actividades del tiempo de la población del Municipio, mejorará sus condiciones ambientales al incrementar notablemente los índices de área libre, y podrá utilizarse para las Acampadas Pioneriles de los escolares del Municipio.

Zona de Producción “Puerto”

Derroteros

Partiendo de la intersección de la prolongación de la calle alambique y la línea del litoral, el derrotero toma por este último con rumbo Sureste, bordeándolo en toda su extensión, hasta insertar con el límite con el municipio Regla, situado entre los almacenes de Terminales Mambisas y de la Flota Cubana de Pesca, a partir de ese punto el derrotero toma rumbo sur, hasta intersectar el anillo de Puerto, por el que toma su borde Norte y con Rumbo Noroeste - Suroeste hasta intersectar la calle Jesús López Camino (Ave. de Gancedo) por lo que toma incluida solo su acera Oeste, Hasta intersectar la calle Fábrica, por la cual gira con rumbo Noroeste- Norte-Noreste, incluida solo su acera este hasta intersectar la prolongación de la calle Alambique y por esta el litoral habanero, punto de partida.



Caracterización General

El sector de “producción”, uno de los sectores en que se divide la zona de producción “Puerto – Cristina - Vía Blanca”, se desarrolla a todo lo largo del litoral en el tramo que le corresponde, contando dentro de su territorio con instalaciones relacionadas con actividades del mar, entre las cuales se encuentran como principales la flota atunera y el puerto Pesquero. Dentro de este territorio está localizado, parte de los elevados de ferrocarril, obra de valor monumental.

Zona Industrial “Cristina – Vía Blanca”

Derroteros

Partiendo de la intersección del Anillo del Puerto y la margen Oeste del río Luyanó, el derrotero toma por esta última con rumbo Sur, hasta intersectar el puente de la Línea del Ferrocarril Central, continuando por dicho río, orilla Oeste, hasta su intersección con el puente del Paso Superior, tomando por el borde Sur y con rumbo Oeste de la Vía Blanca hasta intersectar la calle Cristina, por la cual continua con rumbo Noroeste - Norte, incluida solo su acera Este, hasta intersectar la calle Arroyo.

Por esta el derrotero continúa con aproximado rumbo Este, hasta intersectar el límite lateral de las instalaciones correspondientes a la antigua Estación de Ferrocarriles de Cristina situado en forma paralela y a 150 m. de la calle Cristina, límite por el cual toma con rumbo Sur aproximadamente hasta intersectar la Ferrer. A partir de este punto el derrotero del Sector de Producción Industrial, bordea el límite del Barrio Insalubre Atares (SE-1) y de la Zona Especial ZE-2 “Unidad Provincial de Patrulla” hasta intersectar la calle Fábrica, por que toma por su acera Oeste y con rumbo Suroeste, hasta intersectar la calle Jesús López camino (Ave. Gancedo), por la cual gira, con rumbo Noroeste, incluida solo su acera Este, hasta intersectar el Anillo del Puerto, por el cual gira con rumbo Noroeste-Suroeste, e incluida solo su acera Sur, hasta intersectar la margen Oeste del río Luyanó, punto de partida.

Caracterización General

La zona productiva “Cristina – Vía Blanca, se desarrolla hacia el área este de la Ave. Cristina, limitando con la propuesta del Parque “Castillo de Atares”, y hacia el Sur entre el Primer Anillo del Puerto y la Vía Blanca, limitando hacia el Este con el río Luyanó. Presenta una alta concentración de instalaciones industriales y de almacenes, donde se entremezclan producciones de gran diversidad, desde industria de la rama alimenticia y farmacéutica, hasta fábrica de construcciones metálicas, de producción de hormigón armado y planta de gas. Caracteriza la zona la desorganización e inadecuada distribución de sus instalaciones y red vial.

Como más principales, por las cuales circulan fuertes flujos de vehículos de carga, se encuentran las propias avenidas de Cristina y Vía Blanca, además de las Avenidas Gancedo, Fábrica y primer Anillo; es particularmente insuficiente y mal trazada la red de calles secundarias que sirven a estas instalaciones. También existe en la zona una amplia red de vías ferroviarias, incluyendo talleres de mantenimiento de ferrocarriles. Dentro de



los límites de este territorio, se localizan tres concentraciones de viviendas insalubres en los denominados barrios de San Felipe y Atarés y Foco de Hacendados.

ZONAS DE BARRIOS PRECARIOS

Barrio Precario “Atarés”

Derroteros

Partiendo de la intersección de la calle Ferrer y la calle Cristina, el derrotero toma por esta última con rumbo Norte recorriendo una distancia de 30 m. punto en el cual gira 90° a la derecha y recorre de nuevo una distancia de 40 m. punto en donde gira de nuevo a la derecha 90° o recorre esta vez una distancia de 30 m. hasta intersecar la calle Ferrer por lo que continua hasta 77 m. después de pasada la línea del ferrocarril, punto en el cual gira 75° a la izquierda y sigue el ultimo ramal del nudo ferroviario recorriendo una longitud de 195 m. girando en ese punto con un ángulo de 65° a la derecha y recorriendo a partir de este punto una longitud de 160 m. hasta el límite físico que conforma el muro del Castillo de Atares, girando en ese punto a la derecha 90° recorriendo 105 m. girando de nuevo a la derecha 60° y describiendo una curva de 270° a la izquierda, recorriendo a partir de ese punto 30 m. buscando la cerca de la Patrulla de la PNR haciendo en ese punto un giro de 90° a la derecha, a partir del cual se recorrerán 50 m. punto en el cual se gira de nuevo a la derecha 90° y se recorre 100 m. hasta intersecar la calle Ferrer, en donde se hace un giro ala derecha de 130° y se recorren 55m, para hacer de nuevo un giro de 90° esta vez a la izquierda y recorren 20 m. intersecando de nuevo la calle Ferrer, por donde se continua con rumbo Oeste, hasta intersecar la calle Cristina, punto de partida. Quedan incluidas en esta área insalubre 2 inmuebles aldaños al tanque de agua ubicado a la izquierda de la calle Ferrer y otros 2 inmuebles ubicados a 50 m. hacia el Sur del primer ramal del nudo ferroviario.

Caracterización general

El barrio Precario Atarés se encuentra situado sobre la falda Suroeste de la loma de Atarés, contiguo a la zona especial SÉ · “Unidad Provincial de Patrullas” y el sector de producción industrial “Cristina – Vía Blanca”.

Este conglomerado de viviendas, surge en las épocas anteriores al triunfo de la Revolución. Las edificaciones en general de una planta y en mal estado están ubicadas en forma arbitraria y desordenada, estando construida en base a materiales tales como la madera, cartón, zinc, papel de techo y otros desechos y combustibles, aunque existen algunas edificaciones en que ha sido usado el ladrillo y bloques en paredes y el hormigón para la cubierta.

En algunos casos las viviendas ocupan otras instalaciones no diseñadas para ese fin, como son por ejemplo vagones de ferrocarriles.

Este barrio presenta dificultades en el control de residuales líquidos y sólidos, los cuales se evacuan en algunos casos a través de fosas o cielo abierto, y está sujeta a contaminación por cercanía de los talleres de reparación de ferrocarriles, y la Empresa de



Recuperación de Materias Primas (chatarra), Jesús Menéndez. La red vial inadecuada en sus dimensiones esta pavimentada en general por esfuerzo de la población. La ubicación de algunas viviendas dentro de la faja de protección de líneas férreas es otra característica de este barrio.

Según el censo del año 2011, existían en Atarés 73 viviendas y un total de 192 habitantes, existiendo en la actualidad un total de 73 viviendas y 192 habitantes.

Como procedimiento para procurar la desaparición de este barrio, en la actualidad se propone la reubicación de los núcleos en otras zonas del municipio que son edificables (solares yermos), o en locales disponibles para convertirse en viviendas

Barrio Precario “San Felipe”

Derroteros

Partiendo de la intersección a nivel de la calle San Felipe y la Línea del Ferrocarril, se toma por esta última con rumbo Norte en un tramo de 45 m. punto en el cual se gira 90° a la derecha recuperándose 9,40 m. para girar de nuevo en un ángulo de 90° a la derecha, hasta intersecar la calle San Felipe por la que continua con rumbo Este, en un tramo de 175 m. de longitud, incluyéndose las 3 viviendas existentes a la izquierda y colindantes con las naves pertenecientes a la Patrulla. El derrotero continua por San Felipe con rumbo Este en una longitud de 80 m. hasta el punto donde comienza el perímetro del taller de maquinado del MICONS Leovigildo Sierra, girando en este punto 68° a la derecha y siguiendo el perímetro referido para girar luego 90° a la derecha y seguir un rumbo Suroeste hasta intersecar la línea del Ferrocarril, por la que toma por rumbo Norte, hasta intersecar la calle San Felipe, punto de partida.

Caracterización General

El barrio Precario de San Felipe se encuentra ubicado dentro del Sector de producción industrial Cristina - Vía Blanca.

Por su situación junto a la línea férrea y próxima a industrias, posee altos niveles de contaminación de ruido polvo, emanaciones industriales e intenso movimiento cercano de vehículos pesados. Este conglomerado de viviendas, surge también en épocas anteriores al triunfo de la Revolución siendo sus edificaciones en general de un planta con excepción de 2 y estando estas construidas en la mayoría de los casos, de madera, cartón, zinc y otros materiales de desechos y combustibles aunque en algunos casos como en el SE-1 Atarés aparecen algunos edificios construidos de bloques y/o ladrillos. En cuanto a las redes técnicas están son en general insuficiente, extensiones de redes pertenecientes a estas viviendas o centros de trabajos.

La evacuación de albañales específicamente es problemática, por conexiones que contaminan el manto freático y el sistema de desagüe pluvial. Esta área esta además afectada por inundaciones. El servicio eléctrico esta dado en general en condiciones



inseguras y fuera de las normas técnicas que regulan este. El alumbrado público no existe en general.

Según el censo de 1987 en este barrio existían 144 viviendas con un total 498 habitantes, existiendo en la actualidad 73 viviendas, con un total de 306 habitantes.

Como procedimiento para procurar la transformación de este barrio, en la actualidad se propone la reubicación de los núcleos existentes, en esta misma zona a través de proyecto urbanístico, aprovechando el potencial del suelo y la infraestructura existente.

Foco Precario “Hacendados”

Derroteros

El foco insalubre, está realmente constituido por 3 áreas, uno en Ave. del Puerto (1er anillo) y Hacendados, otro en Hacendados y Línea del ferrocarril y otro en Vía Blanca y Río Luyano.

1er. ANILLO Y HACENDADOS

Partiendo de la intersección del 1er. Anillo y la calle o pasaje B, se gira 90 grados sobre el pasaje B y se recorre una distancia de 55 m. en donde se gira 90 grados a la izquierda y se recorre una distancia de 28 m. girando 90 grados a la derecha y recorriendo una distancia de 20 m. girando en este punto a la derecha y siguiendo la cerca que limita la Empresa Mayorista de la Pesca, hasta llegar a la intersección del Anillo y Pasaje B, punto de partida.

HACENDADOS Y LÍNEA DE FERROCARRIL

Partiendo de la intersección de la calle Hacendados con la línea de ferrocarril, se toma por esta última con rumbo sureste, recorriendo una distancia de 40 m. punto en el cual se gira a 90 grados a la derecha, recorriendo entonces 38 m girando en ese punto 50 grados a la derecha y cruzando sobre la calle Hacendados, hasta recorrer una distancia de 75 m. punto en el cual se interseca el muro del Taller de Camiones de la Empresa Minorista de Alimentos, punto en el cual se gira 130 grados a la derecha, y cruzando sobre la línea del ferrocarril, se recorre una distancia de 120 m. hasta intersecar el terraplén que conduce a la Planta de Prefabricado, punto en el cual se giran 100 grados a la izquierda y se continúa bordeando dicho terraplén en una longitud de 55 m. girando en ese punto 70 grados a la derecha y recorriendo 30 m. En este punto se gira de nuevo 115 grados a la derecha y se recorre una longitud de 60 m. punto en el cual, ya próximo a la torre de alta tensión, se gira 65 grados y recorren 23 m. hasta intersecar el borde noroeste de la línea del ferrocarril, por la que se continúa, hasta intersecar la calle Hacendados, punto de partida.

VIA BLANCA Y RÍO LUYANÓ

Partiendo de la intersección entre el puente del FF: CC sobre el río Luyano y la margen oeste de dicho río, el derrotero toma rumbo Suroeste, sobre la mencionada margen oeste del río y recorre aproximadamente 30 m. hasta intersecar el borde de la Vía Blanca, por la



que toma con rumbo al paso superior, recorriéndose una distancia de 70 m. hasta intersectar la Línea del Ferrocarril, y por esta hasta el punto de partida.

Caracterización General

El Foco Insalubre Hacendado se encuentra situado al Sur del Municipio, dentro del área correspondiente al sector de producción Cristina - Vía Blanca. Por su ubicación el área que ocupa posee un alto índice de contaminación ambiental por desechos gaseosos, ruido, cercanía a vías férreas y vías con flujo de vehículos pesados. Al igual que en el resto de las áreas insalubres del municipio esta agrupación de viviendas, surge en épocas anteriores al triunfo de la revolución, siendo por lo general sus edificaciones de una planta y construidas en base a materiales de desecho y combustibles, como la madera, cartón, papel de techo etc. El desagüe de albañales se realiza mediante fosas, líneas de alcantarillado existentes, o hacia líneas de desagüe de pluviales. Las tomas de agua son de extensiones de líneas que abastecen a los centros de trabajo cercanos. El servicio eléctrico está resuelto en general en condiciones inseguras, fuera de las normas técnicas requeridas. El alumbrado público en general no existe. El área de ubicación de este Foco presenta en general problemas de inundación.

Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

La zona Borde Costero no contemplará intervenciones de tipo físico-espacial, sino de preservación de su tipo-morfología e imagen tradicional, y acciones de revitalización funcional.

4.4.1 Elementos físico-espaciales

Obra nueva

- Con respecto al ritmo parcelario, el ancho mínimo de parcela permisible es de 6 m y el máximo de 30 m para la zona; mínimo de 6 m y máximo de 12 m para la calla Cristina y Fabrica; mínimo de 8 m y máximo de 24 m para la calle Arroyo. Una situación diferente a lo establecido, se analiza cómo caso especial.
- Para la adecuación de funciones preferentes se vinculan física y funcionalmente como máximo dos parcelas libres en las zonas del eje Cristina, arroyo y fábrica y tres parcelas libres como máximo en el resto de la zona de Producción y en el borde Costero. La expresión en fachada y su posible fragmentación está condicionada por los rangos establecidos en el artículo anterior.
- Los niveles expresados en fachada son dos como mínimo y cuatro como máximo para la zona, tres como mínimo y cinco como máximo para la calle Cristina y Fabrica, se utilizan puntales entre 5 y 5,50 m.
- El puntal del nivel correspondiente a las dos primeras crujías en planta baja oscilan entre 5 y 6 m para la zona de la calle Cristina y entre 4,50 y 5,50 m para la restante.



- Los puntales del segundo nivel y de los niveles construidos del tercer nivel hacia arriba, se rigen por lo establecido en el artículo de las regulaciones generales con respecto a los puntales establecidos.
- La altura en fachada del edificio oscila entre 9,50 y 22,20 m para la zona de arterias principales; entre 11,59 y 25,04 m para la zona del Borde Costero;
- Se permite la construcción de un nivel adicional –retranqueado una crujía–, por encima de la cantidad de niveles en Fachada en las arterias principales calle Cristina, estipulados en los artículos de las regulaciones generales y dos niveles adicionales en el resto de la zona retranqueados dos crujías–

Ampliación en edificaciones

- Para la adecuación de funciones, preferentes se podrá ampliar el uso de una edificación hacia dos parcelas libres contiguas.
- Para la adecuación de funciones, en las cuatro zonas se podrán vincular interiormente como máximo tres edificios.
- Se permite la construcción de un nivel adicional retranqueado una crujía, En edificios con tres o más niveles de altura se permiten dos niveles retranqueados dos crujías; así es en todos los casos siempre que el edificio sobre el cual se vaya a construir el (o los) nivel(es) retranqueado(s) no sobrepase(n) la cantidad de niveles en fachada permitidos en el artículo 318 y, además, no exceda(n) la altura en fachada establecida en el artículo El puntal obligatorio será de 2,75 m.

-

4.4.2 Usos de suelo

- La calificación del uso del suelo responderá a la tipología arquitectónica de cada inmueble y en estas zonas se atenderá específicamente a las siguientes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar ocupan un área entre 60 y 120 m². Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: restringido.

–en plantas altas: preferente.

–en locales de esquina en planta baja: prohibido.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Preferente de manera general. Según su tipo:

–hoteles: preferente; hasta 250 habitaciones.

–hostales: preferente; entre 15 y 40 habitaciones.

–residencias estudiantiles: permisible.

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: restringido.



- en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: restringido.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: preferente.
- e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: Restringido de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: prohibido.
 - en locales de esquina en planta baja: prohibido.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: preferente.
 - en locales de esquina en planta baja: restringido.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: permisible.
 - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
 - en plantas altas: permisible.
 - en locales de esquina en planta baja: preferente.



–en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Preferente.

k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: preferente.

–en plantas altas: prohibido.

–en locales de esquina en planta baja: prohibido.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

l) Servicios básicos: Restringido de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: restringido.

–en plantas altas: prohibido.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: prohibido.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.

n) Almacenes y talleres: Restringido de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.), y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: restringido.

–en plantas altas: prohibido.

–en locales de esquina en planta baja: restringido.

–en la totalidad del inmueble: prohibido.

o) Agricultura urbana: Prohibido.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: permisible.

–en planta alta: permisible.

–soterrado en espacio público: permisible.

–en parcelas libres: prohibido.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

- Las actividades propias de la gastronomía es el uso preferente, las que se localizan en instalaciones ligeras, desmontables y/o móviles.
- Las actividades náuticas y al aire libre son permisibles en el litoral, y en toda la bahía.
- En la zona de borde costero, en la zona norte, es permisible la actividad recreacional y deportiva, al aire libre.



- Es permisible el desarrollo de actividades de educación como área de participación y de encuentro, relacionada con el medio ambiente, la arquitectura y el urbanismo.
- Las actividades referentes a almacenes, talleres, industrias y base de transporte se localizan en esta zona.



Regulaciones Urbanísticas para el Sub-zona Industrial “Cristina –Vía Blanca”

- Son válidos para esta Zona los artículos que aparecen en las Zonas de Producción ZP “Puerto- Cristina – Vía Blanca”.
- Cualquier inversión que se realice en un radio aproximado de 200m en las intersecciones de Ave. Gancedo (Jesús López Camino) y Anillo del Puerto y Ave. Gancedo y Vía Blanca, son consultadas a la Dirección Provincial de Planificación Física, Dpto. de Ingeniería Urbana, debido a que en dichas intersecciones se proyectan construir soluciones viales a desnivel, que pueden afectar o verse afectadas por dicha inversión.
- Se prohíben el crecimiento de vías férreas hacia Desamparados –Anillo del Puerto.
- Se prohíbe el parqueo sobre las carrileras de circulación vehicular de San Pedro-Desamparados – Anillo del Puerto.
- Se permite nuevas acciones constructivas, ampliaciones, reconstrucciones y remodelaciones, de instalaciones industriales, siempre que estas no sean contaminantes, estén fuera del radio de acción de las soluciones viales a desnivel, y se compruebe previa consulta con la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura, que dicha instalación es procedente.
- Se admiten las reparaciones mayores y menores en todos los casos.
- En todo el tramo del Anillo del Puerto, frente al Puerto Pesquero se informa su sección de su calzada y mejoras de sus aceras, en ambas direcciones, por lo que todas las acciones constructivas en tramo son consultadas con la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura.

Regulaciones Urbanísticas para las Zonas de Erradicación. Barrios Precarios

- Se prohíbe la venta de solares para la construcción de viviendas por ser una zona industrial y en nuevo desarrollo.
- Se prohíbe la ubicación dentro del área ocupada por estas Subzonas, de viviendas, servicios de cualquier tipo y toda actividad diferente a la propuesta en el régimen de uso para dicha zona
- Para la construcción de nuevas edificaciones de viviendas tanto particulares como estatales, las reconstrucciones, construcciones de entresijos, ampliaciones horizontales y en azotea, divisiones y unificaciones, las reparaciones menores y mayores.se analizan con la DMPF, la DPPF según el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio y de la Provincia.
- Las edificaciones que vayan quedando desocupadas, por traslado definitivo de sus habitantes y funciones a otros lugares, sirven de tránsito para otras funciones y se realizan estudios para usos definitivos siempre y cuando sean estudiadas, analizadas y aprobadas por la DMPF y la DPPF



- Para la reparación y nueva construcción de cualquier tipo de servicio técnico: de gas, agua, pluviales, sanitarios, teléfono y electricidad se permiten siempre y cuando sean estudiadas, analizadas y aprobadas por la DMPF y la DPPF
- La pavimentación de calles y aceras se permiten siempre y cuando sean estudiadas, analizadas y aprobadas por la DMPF y la DPPF

Regulaciones Urbanísticas para la Zona de Producción (ZP) “Puerto”

- Cualquier inversión que se realice en un radio aproximado de 200m en las intersecciones de Ave. Gancedo (Jesús López camino) y Anillo del puerto, Arroyo y Desamparados, se consultadas a la Dirección Provincial de Planificación Física, Dpto. de Ingeniería Urbana, debido a que en dichas intercesiones se proyectan construir soluciones viales desnivel, que pueden afectar o verse afectadas por dicha inversión.
- El Anillo del Puerto en el tramo de Desamparados a Ave. Gancedo prevé uniformar su sección y mejora en sus aceras en dirección al mar por lo que toda acción constructiva en ese tramo y en esa dirección se consulta con la Dirección Provincial de Planificación Física, Dpto. Ingeniería Urbana a fin de evitar que dicha acción constructiva afecte esta solución, o verse afectada por la misma.
- En todo el tramo del Anillo del Puerto, frente al puerto pesquero se prevé igualmente uniformar su sección y mejora en dos aceras, pero en ambas direcciones, por lo que todas acciones constructivas en dichas ambas direcciones se consulta con la Dirección Provincial de Planificación Física.
- Se prohíbe el parqueo sobre las carrileras de circulación vesicular de Desamparados - Anillo del Puerto.
- Se prohíbe el uso de las carrileras de circulación vehicular de Desamparados - Anillo del Puerto, como Almacén del Puerto.
- Se prohíbe el crecimiento de vías férreas hacia Desamparados- Anillo del Puerto.
- Se permite nuevas acciones constructivas, ampliaciones, reconstrucciones y remodelaciones, siempre que estas no sean contaminantes estén fuera del radio de acción de las soluciones a desnivel y se compruebe previa consulta con la Dirección Provincial de Planificación Física que dicha instalación es procedente.
- Se admite las reparaciones mayores y menores en todos los casos y sin compensación en caso de afectación.

Regulaciones Urbanísticas para la Zona de Producción (ZP) “Puerto – Cristina - Vía Blanca”

- Se prohíbe la venta de solares yermos en esta área.



- Cuando una instalación se ubica en área no urbanizada o en área en que no existan condiciones urbanas ya establecidas, se cumple que:
 - a- La línea de construcción de los objetos de obra frente a cada uno de los lados del terreno, mantiene una distancia mínima de 10.00m, en los casos de objetos industriales, y en el caso de edificaciones socio - administrativos, garitas, etc., de 5m mínimo.
 - En el caso de la Calzada de Concha, se respeta la condicional de portal de Uso Público y libre circulación, que cumple con el Capítulo de Centro de Ciudad.
 - En las áreas ya urbanizadas de la zona industrial es preciso contar con la mayor cantidad de árboles posibles, y una forma es en parterres, considerando el poco espacio disponible. Con los proyectos se busca la forma de crear áreas verdes que contribuye a enriquecer la existente en el Municipio.
 - En las áreas no urbanizadas se obliga la introducción de jardines de 5m de ancho y parterres, exteriores de 1m mínimo.
 - Cuando no se quiere construir jardín, esto es posible, siempre que se deje libre su ancho en toda su extensión.
 - Las vías proyectadas en el esquema general de la zona, se construyen con secciones según las normas vigentes y su uso es colectivo para todas las instalaciones existentes en el lugar.
 - Se prohíbe todo tipo de construcción en una faja de 15m a partir del eje de la última carrilera de las líneas de ferrocarril, que cruza esta zona.
 - Hacia las calles o vías principales se ubican preferentemente edificaciones de uso socio-administrativo, laboratorios, garitas, parques etc.
 - Para la construcción dentro de esta zona de obras de viviendas, servicios a la población, construcciones hospitalarias, recreativas y todas aquellas cuya función sea diferente a industrial o de producción. Son consultadas con la DPPF
 - Se prohíbe la intersección de esta zona de instalaciones contaminantes.
 - La antigua Estación de Cristina se usa en funciones a fines a su uso actual, pero que coadyuven a su jerarquización como Monumento.
 - Se prohíbe toda acción constructiva sin la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos, sobre la antigua “Estación de Cristina” y los elevados del Ferrocarril.
 - Las acciones constructivas sobre estos monumentos tienden obligatoriamente a su rehabilitación.
 - Se prohíbe todo tipo de ampliaciones horizontales en la Estación de Cristina.
 - Se admiten ampliaciones horizontales a las instalaciones industriales, según análisis de cada caso.



- La pintura de las edificaciones forma parte de un estudio de color, de la cuadra y calle en las áreas urbanísticas.
- Las redes técnicas u otros servicios a las instalaciones de la zona, se proyectan en conformidad con el plan director de las mismas.
- Se prohíbe la evacuación de residuales contaminantes, sin tratamiento a la Bahía de la Habana y al río Luyano
-

Regulaciones Urbanísticas para la Zona de Parque de Ciudad (Zpq) “Castillo de Atarés”

- Se prohíbe la venta de solares yermos en esta área.
- El proyecto Urbanístico del parque debe considerar la ampliación prevista por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de la calle Arroyo, así como la solución a desnivel que se ejecutará en la intersección de Arroyo y Desamparado y que se diseñará en combinación con la Ave. Gancedo y Anillo del Puerto.
- Se prohíbe totalmente la intersección de viviendas en este territorio.
- Se prohíbe la intersección de actividades contaminantes.
- Toda obra de nueva ejecución en este territorio, mantiene un uso adecuado a la función del mismo.
- Se prohíbe la tala de árboles en todo este sector.
- Se prohíbe toda acción constructiva referida a nueva construcción, reconstrucción, construcción de entresijos y ampliaciones sobre las instalaciones industriales y de servicios actualmente existentes en esta zona y que según lo que se establece se reubican.
- Se permiten las reparaciones mayores y menores, sin compensaciones en caso de afectación a esas instalaciones.
- Se prohíbe toda acción constructiva nueva, referida a edificaciones en la falda del Castillo de Atarés.
- Las fachadas del castillo de Atares se intervienen desde el punto de vista de la restauración para su conservación.

4.4.4 TAREA VIDA

REGULACIONES A ADICIONAR EN EL PROYECTO 8 DE CAMBIO CLIMÁTICO

Zona de Máxima Restricción
como resultado del Ascenso Paulatino del Nivel Medio del Mar
(Zona de Peligros Muy Alto-Alto-Medio-Bajo
a Inundaciones por Penetraciones del Mar e Intensas Lluvias)



- 18) Restringir la construcción de instalaciones socio-económicas estatales y privadas sobre la berma costera, de tipo rocosa, constituida por acantilados, regulándolas a más de 150 metros de la línea de costa, es decir a partir de los 3 metros de altura sobre el nivel del mar, con el objetivo de protegerlas del ascenso del nivel medio del mar y las surgencias ciclónicas por cambio climático.
- 19) Elevar la altura de la base de las construcciones sólidas autorizadas a construirse o permanecer por su función, en el área, bajo las regulaciones establecidas, como instalaciones turísticas, priorizando la construcción sobre pilotes por encima de los 3 metros sobre el nivel medio del mar (n.m.m.), bajo técnicas constructivas antisísmicas que amortigüen el impacto del oleaje durante las temporadas ciclónicas.
- 20) Ubicar los parqueos de autos y bicicletas, parques temáticos y unidades de servicios de uso temporal y con material desmontable, en los pilotajes de las edificaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.
- 21) Diseñar los balcones hacia el interior de la fachada de las construcciones y no hacia el exterior con el objetivo de resguardarlos de intensas lluvias, fuertes vientos y posibles derrumbes, buscando el acondicionamiento de los elementos edificatorios vulnerables a fuertes vientos, como: en puertas y ventanas de cristales.
- 22) Colocar escalones o peldaños para entrar a las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área, así como a las viviendas y edificaciones que lo permitan, con el fin de elevar su altura con respecto a las aceras de los viales por encima de 1 metro.
- 23) Usar tecnología constructiva, materiales y dosificación de los mismos en correspondencia con la mayor resistencia posible al salitre que se genera por la acción corrosiva de los agentes de intemperismo (agua, aire, viento y radiación solar), en las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.
- 24) Estudiar las posibles soluciones a construir en las costas de tipo abrasiva o rocosas, adecuándolas como barrera protectora, según la intensidad y altura del oleaje y las penetraciones recurrentes del mar, a las siguientes propuestas:
 - Muro con simple curvatura o semicurvo (según manual de sobrepaso de Wallingford).
 - Muro con doble curvatura.
 - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de simple curvatura encima (según manual de sobrepaso de Wallingford).
 - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de doble curvatura encima.
 - Berma permeable con 1 ó 2 capas de rocas.
 - Berma permeable con muro curvo simple delantero.
 - Berma permeable con doble muro curvo delantero.
 - Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero.
 - Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero.
 - Rompeolas de rocas o de hormigón pre-fundido sumergidos o de baja cresta paralelos a la costa (según fórmula del manual Eurotop de 1991).
 - Berma permeable con rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con muro curvo simple delantero y rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con doble muro curvo delantero y rompeolas sumergido.
 - Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.



- Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.
 - Polders perpendiculares a la costa y separados por tramos cortos como barrera protectora contra el oleaje y como retenedores del traslado de arenas en la costa, donde el ancho, la longitud, la altura y la profundidad del polder depende de la magnitud y frecuencia de la afectación.
 - Berma permeable con polders.
 - Berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro con simple curvatura y berma permeable con polders.
 - Muro con doble curvatura y berma permeable con polders.
 - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable y polders.
 - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable y polders.
 - Muro con simple curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro con doble curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
 - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
- 25) Aplicar técnicas para la formación de camellón costero delante de la berma acantilada que funciona como barrera de contención ante las penetraciones del mar.
 - 26) Crear barrera de protección mediante la reforestación de todo el tramo costero con las especies apropiadas, priorizando a las zonas desprovistas de vegetación, respetando la faja de protección costera que sigue a continuación, y haciendo uso de senderos ecológicos, para la recuperación a corto y mediano plazo del ecosistema, actualmente degradado, en las nuevas condiciones adaptativas.
 - 27) No pavimentar el interior de las áreas verdes (rotondas, viales, parques, paseos peatonales, jardines, parqueos, y otras) con el objetivo de lograr la rápida infiltración de las aguas pluviales y con esto, mejorar el drenaje de la zona.
 - 28) Mejorar el sistema de drenaje pluvial existente actualmente, teniendo en cuenta el aprovechamiento de las pendientes entre los niveles de terraza, evitando la colocación excesiva de cercados, y previendo la no obstrucción de sus alcantarillas, con el objetivo de lograr la rápida evacuación de las aguas durante las inundaciones.
 - 29) Elevar la altura de los espigones y muelles a construir por encima de 1 metro sobre el nivel medio del mar, como mínimo.
 - 30) Buscar lugares factibles para la ubicación de los fondeaderos de embarcaciones de pescadores y deportivas, y estudiar las posibles zonas de refugio para la ubicación de, al menos, un punto de guardafronteras y 1 centro de evacuación que albergue a la población visitante, vulnerable, ante la amenaza de peligros hidrometeorológicos extremos.
 - 31) Subir la altura de las vías de acceso a la costa hasta los 2 metros de altura sobre el nivel medio del mar, mediante relleno del terreno de soporte vial en la proximidad hacia las costas, con el objetivo de protegerlos de las inundaciones.
 - 32) Colocar carteles y vallas identificando a la zona como de uso temporal para el esparcimiento y disfrute de la población visitante, promoviendo el uso público con



posibilidad de acampamientos (casas de campaña) y la preservación de su medio ambiente.

- 33) Prohibir la construcción de pozos para la extracción de agua del manto subterráneo, con el objetivo de evitar el incremento de la salinización del suelo como resultado de la intrusión salina, las surgencias ciclónicas, y el ascenso del nivel medio del mar por el cambio climático.
- 34) Promover el uso de plantas desalinizadoras para el abasto de los visitantes y de tratamiento de residuales para el reúso del agua y el reciclaje de los residuos sólidos (biodigestores), así como de fuentes de energía renovables (aerogeneradores, paneles fotovoltaicos, biogás, y otras) para generar la electricidad y el alumbrado necesario en el parque.

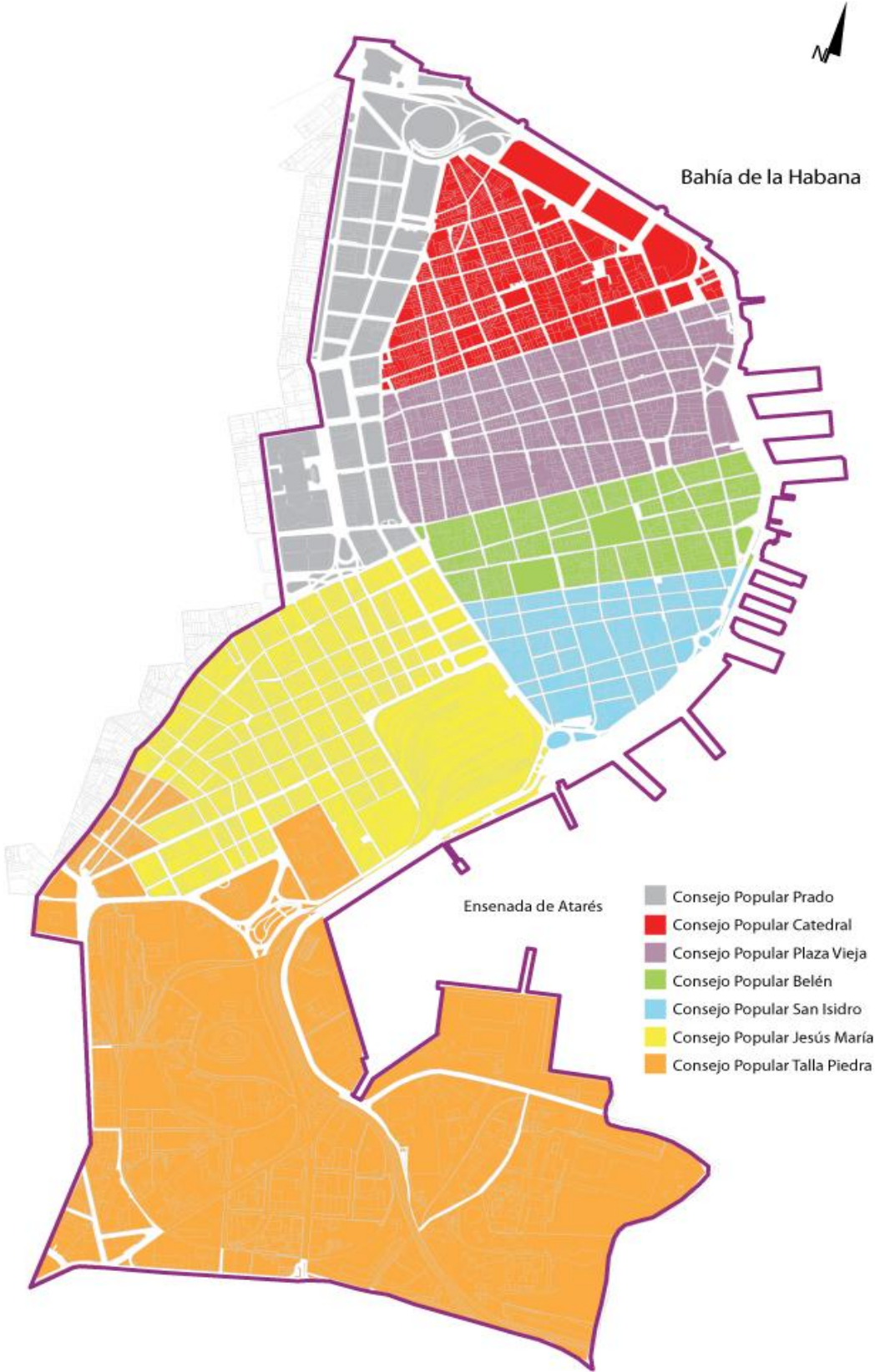


Capítulo V. Planos, Tablas y normas gráficas

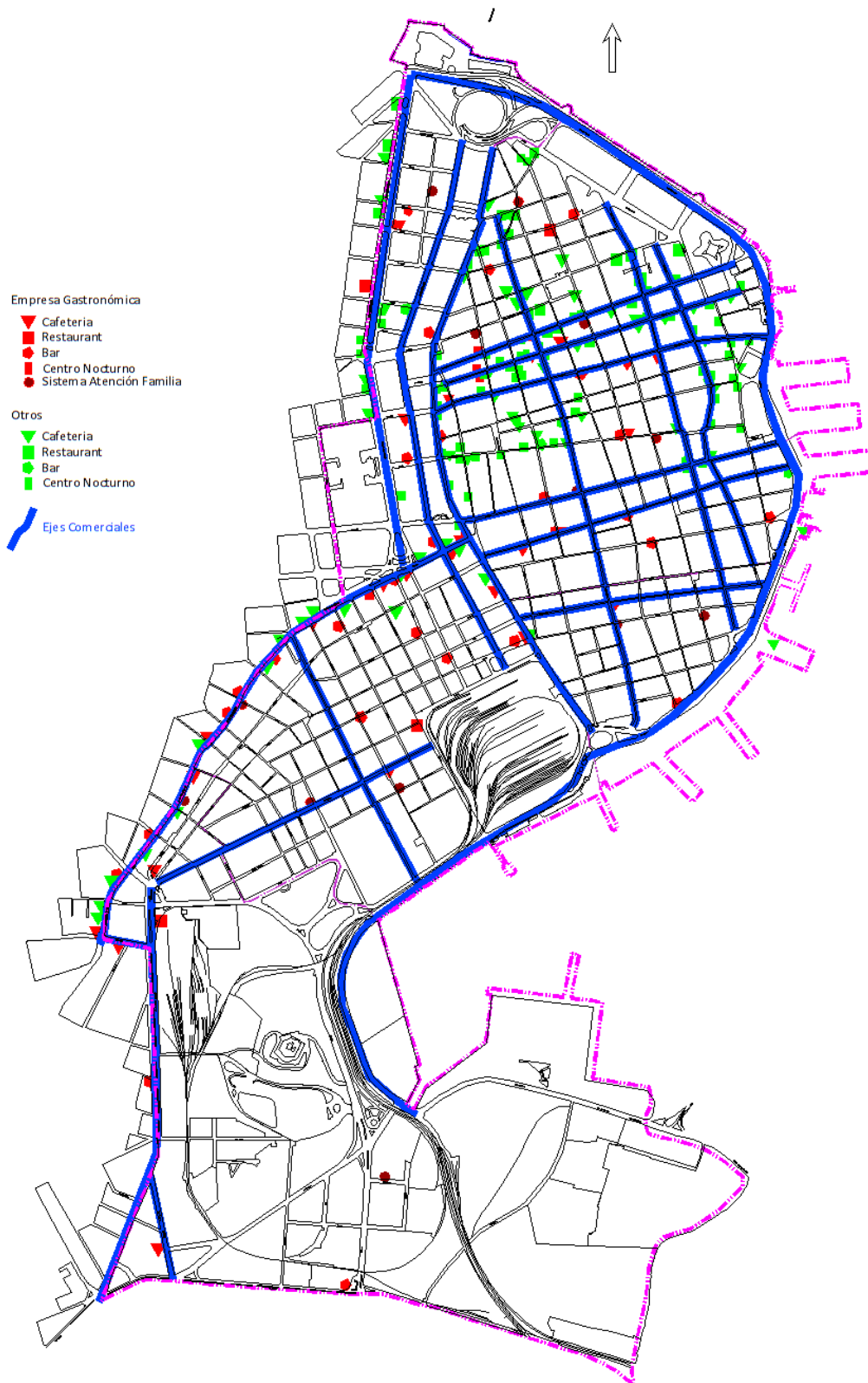
5.1 Plano de ubicación general



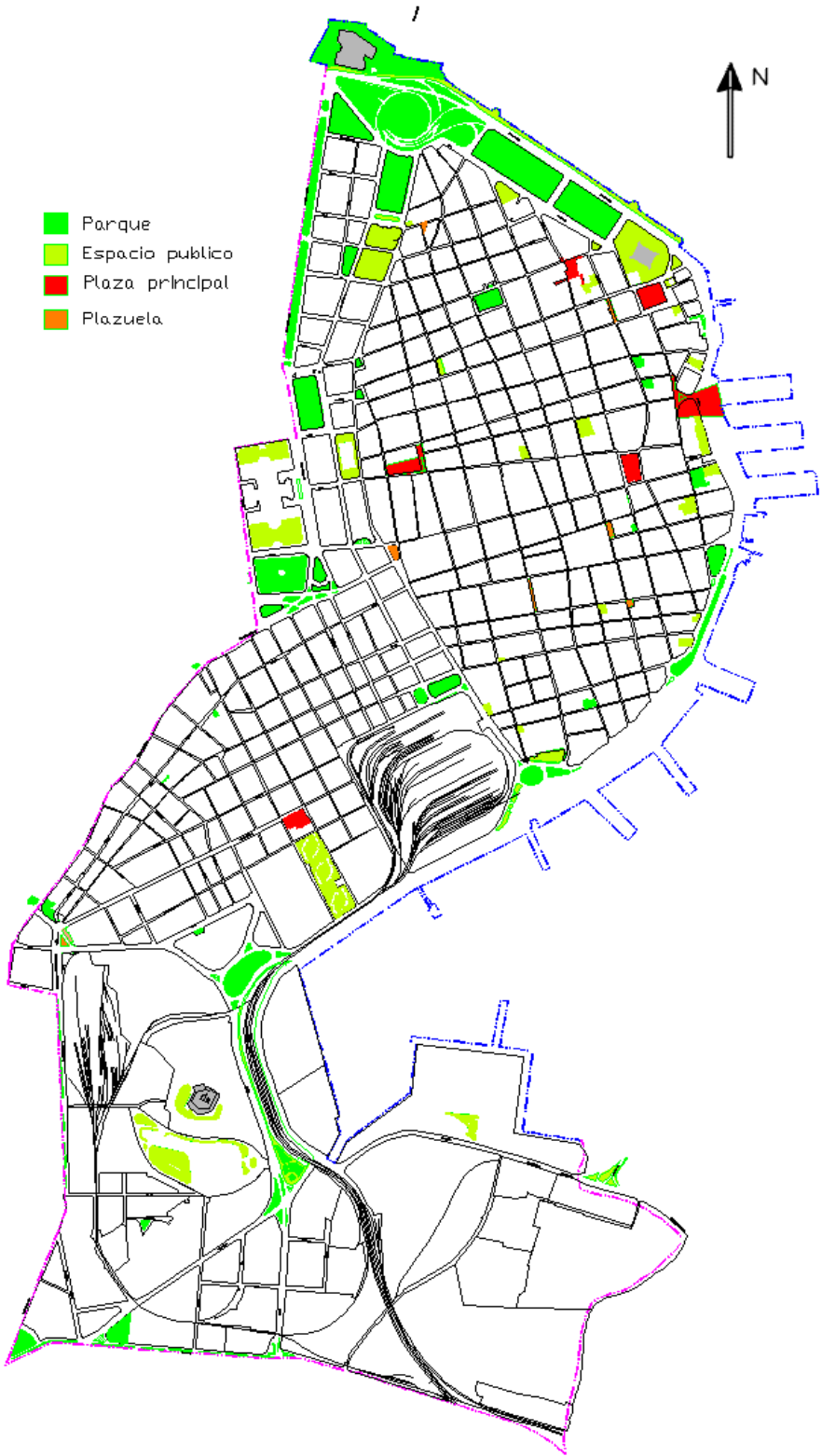
5.2-Plano de Consejos Populares



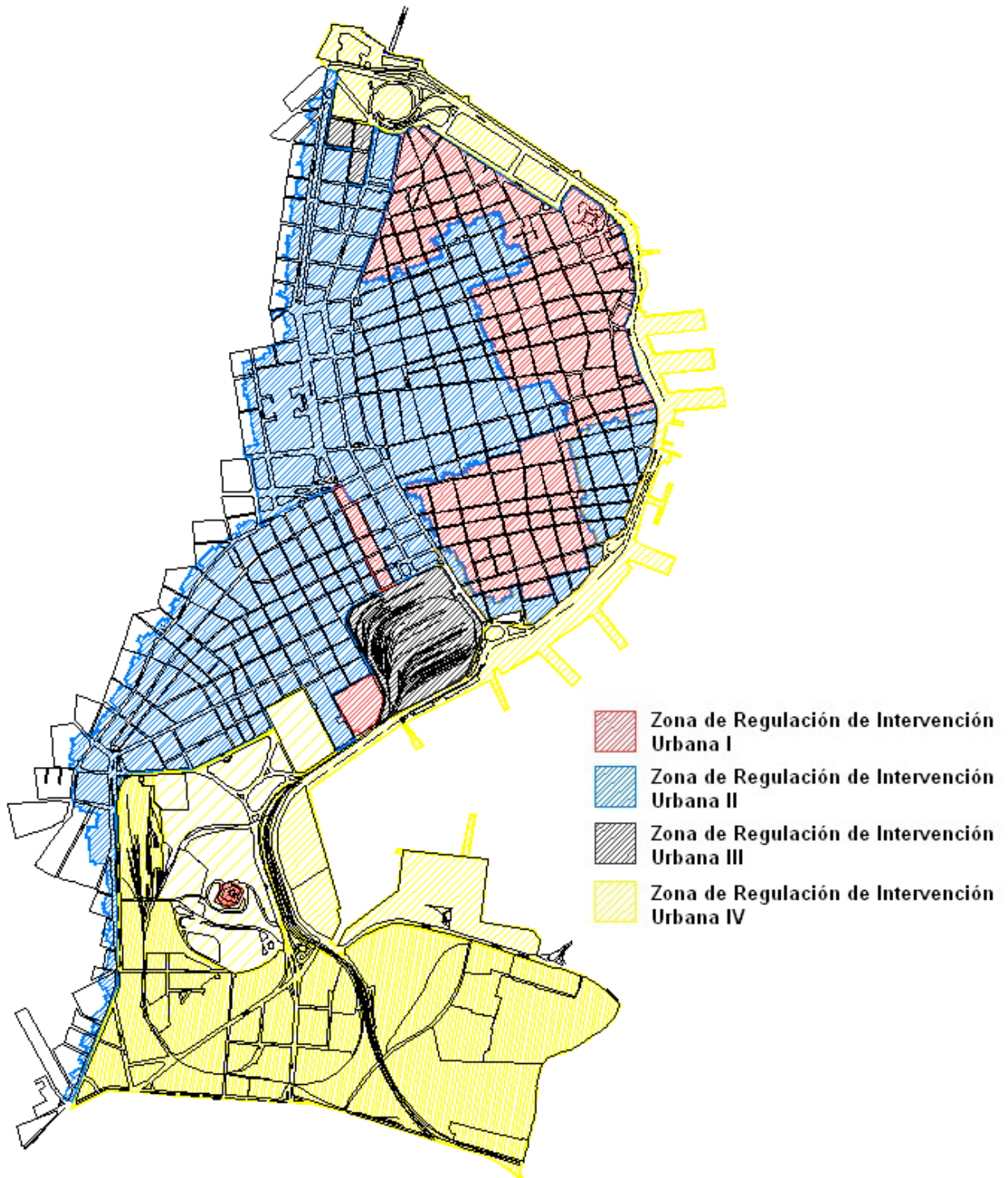
5.3-Plano de ejes principales y comerciales



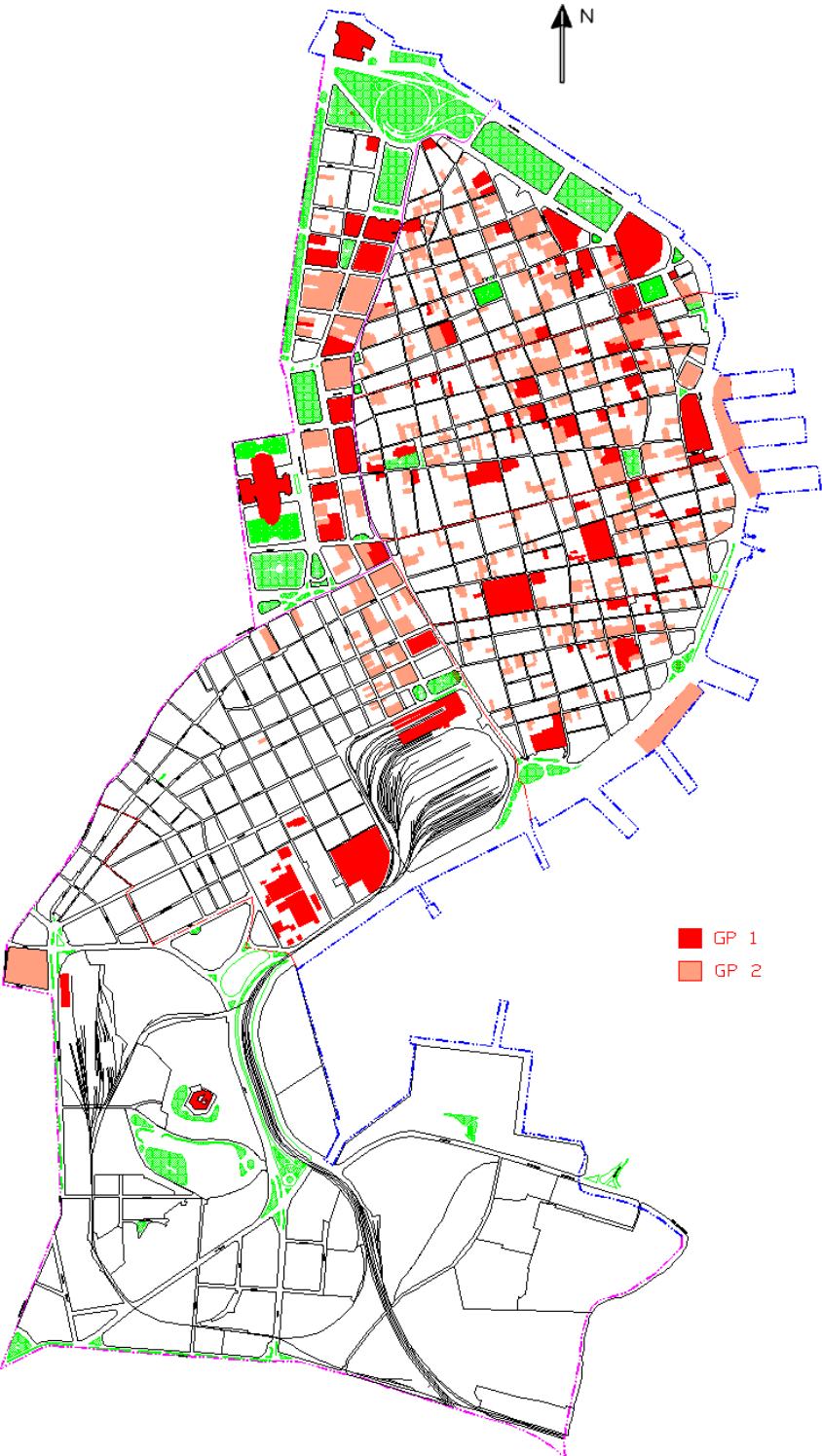
5.4-Plano de espacios públicos y áreas verdes



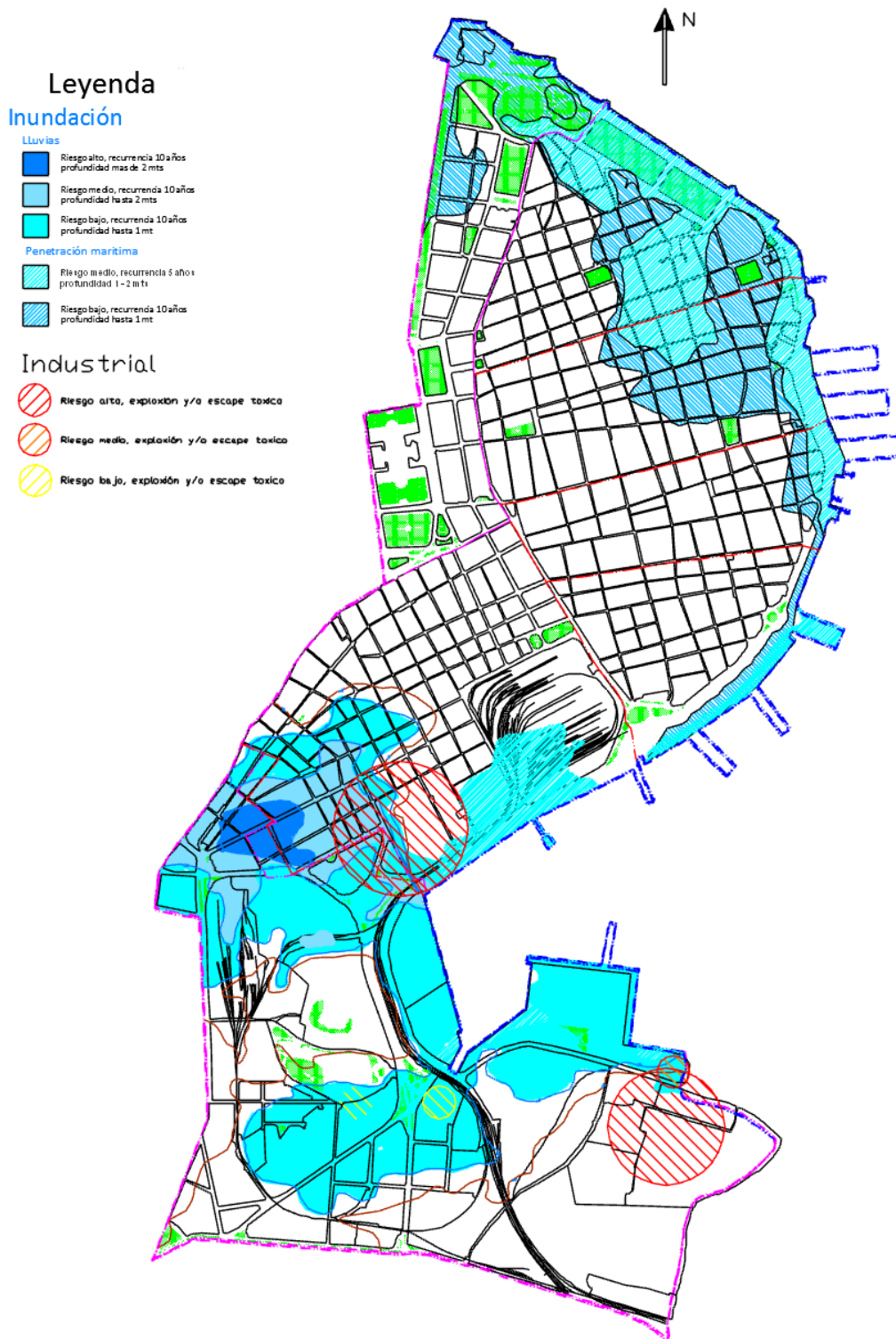
5.5 Plano Regulador de Intervención Urbana.



5.6-Plano de Grado de Protección



5.7-Plano de Riesgos

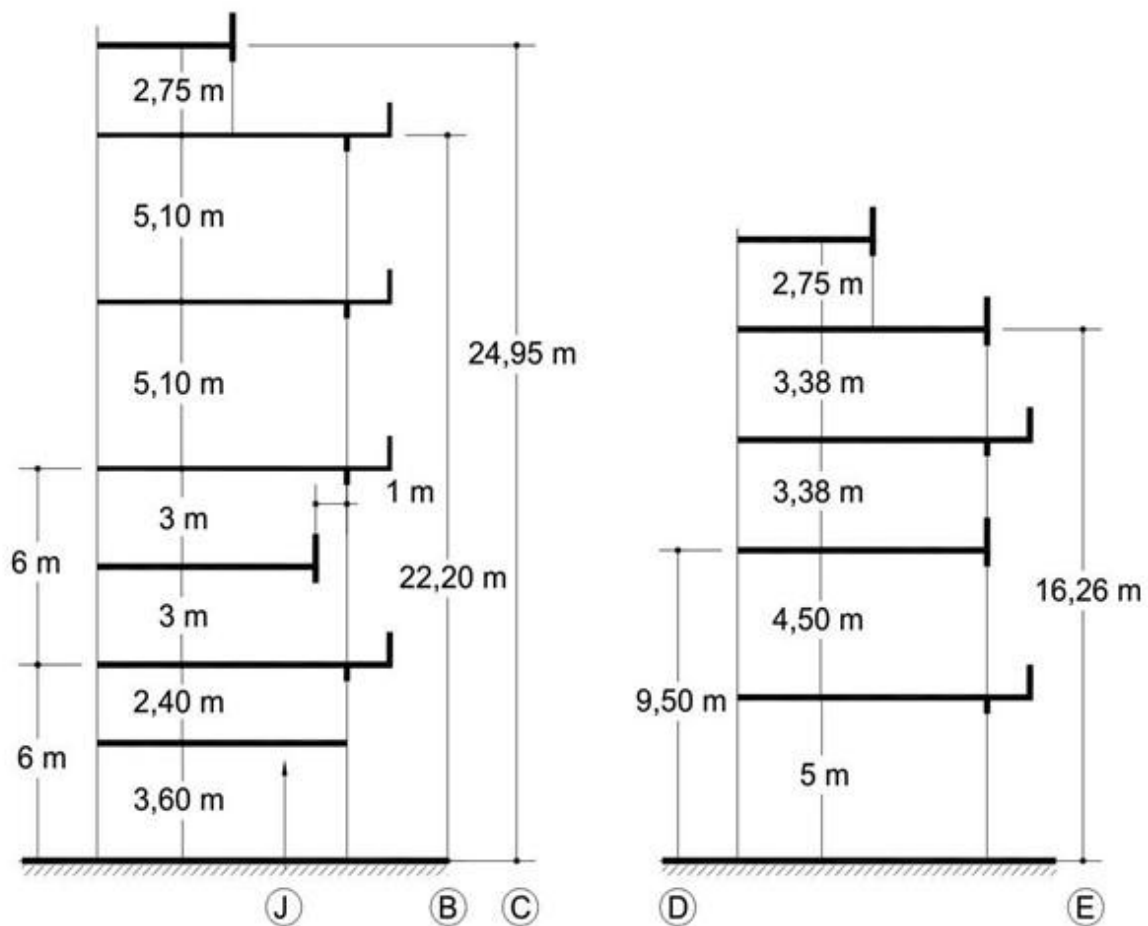


5.7. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

i) Zona RIU IV (Plazas)

Tipos y elementos de fachada

Puntales



B. Niveles máximos expresados en fachada con máximos puntales.

C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).

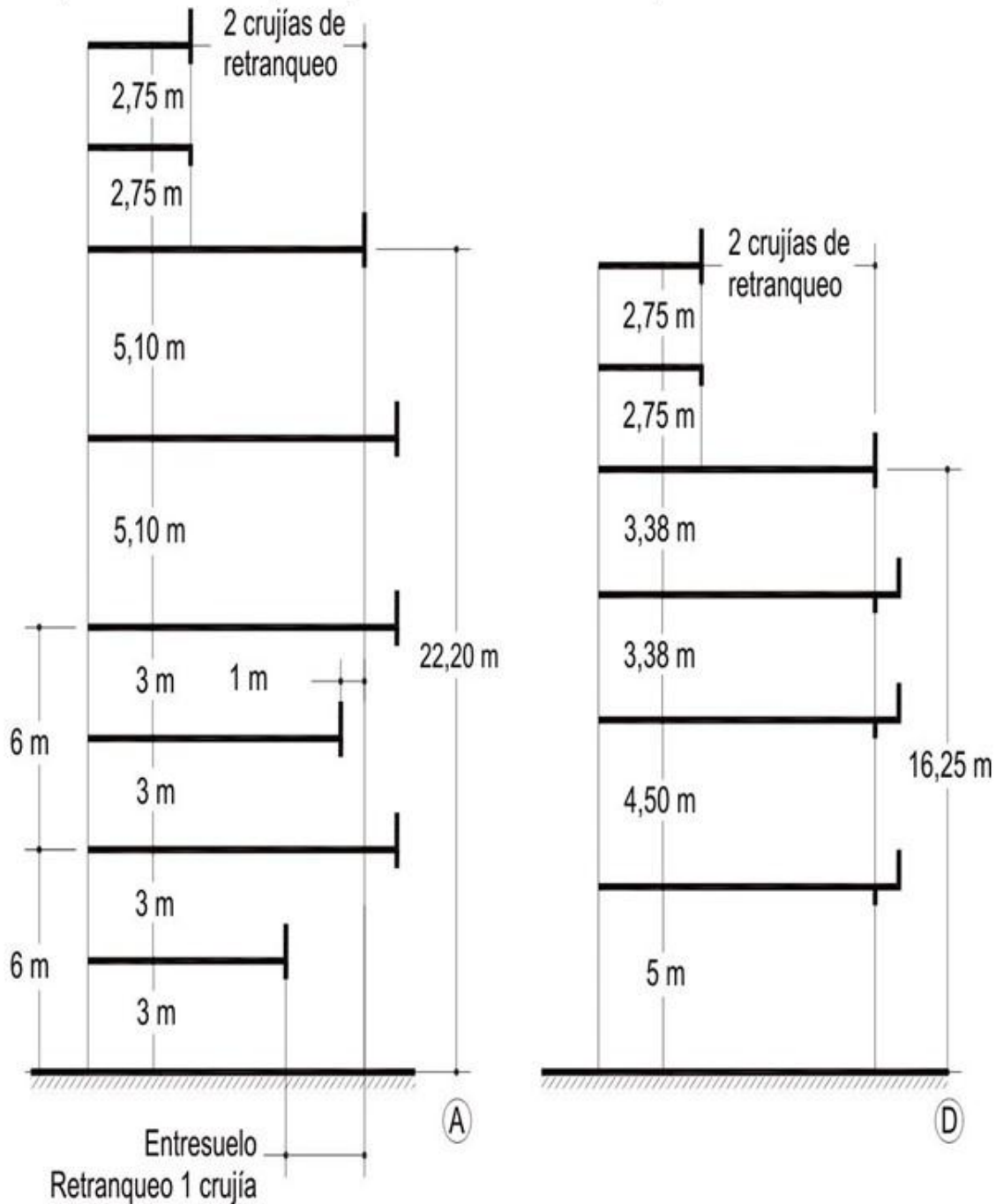
D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).

E. Niveles máximos con puntales mínimos.

J. Solo se expresará en fachada si el edificio no sobrepasa los 3 niveles.



h) Zona RIU III (Parque de la Fraternidad)

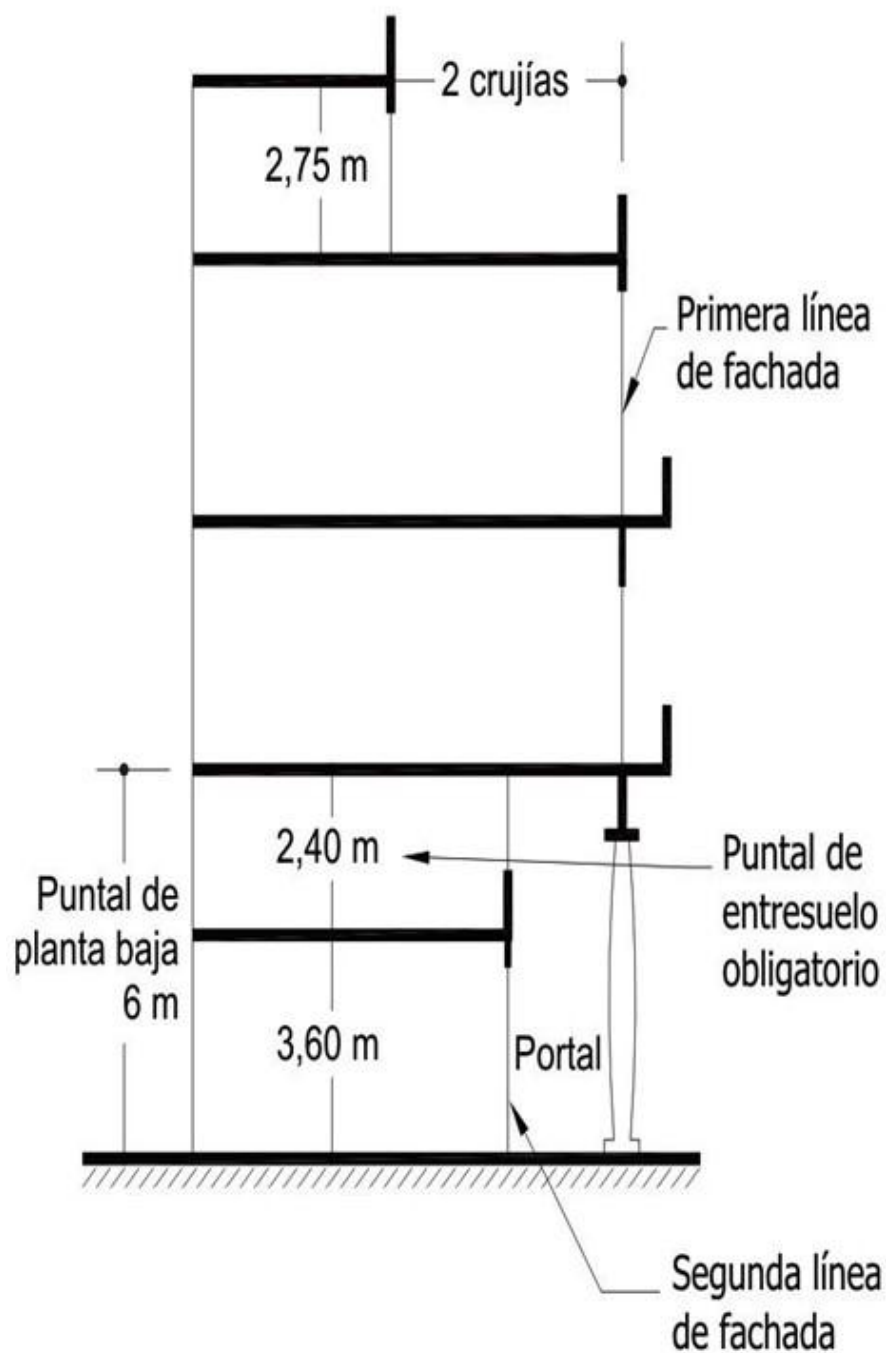


A. Niveles mínimos expresados en fachada con máximos puntales

D. Niveles mínimos expresados en fachada con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU)



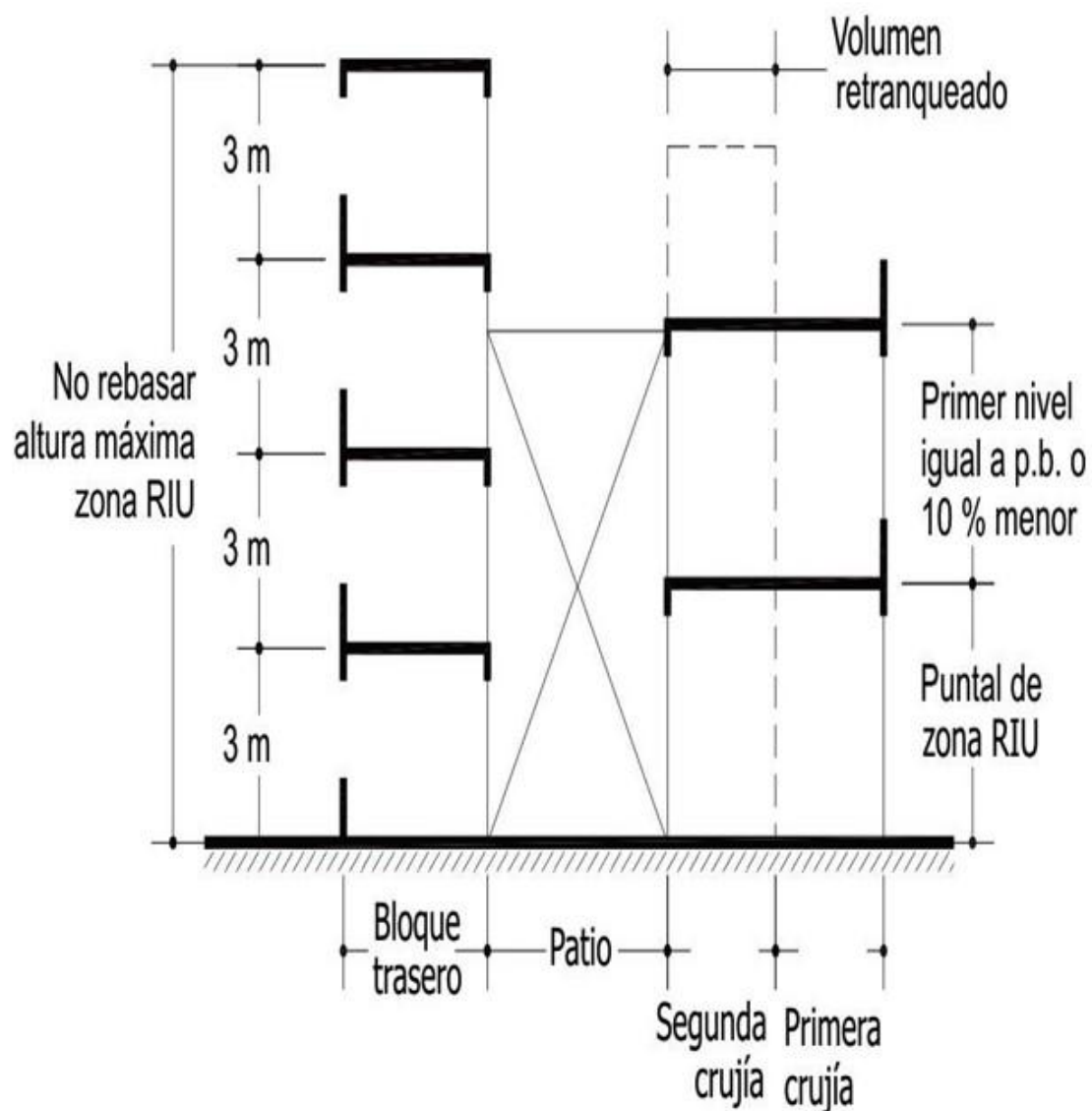
c) Esquema para la adopción del entresuelo tradicional



Este esquema de puntales evoca la tipología doméstica unifamiliar denominada complejo de entresuelo, entre cuyas características está aprovechar el puntal alto del piso bajo para introducir un nivel intermedio o entresuelo que no ocupa toda su superficie. En obras de nueva planta, esta solución puede ser adoptada con los puntales señalados en este esquema.



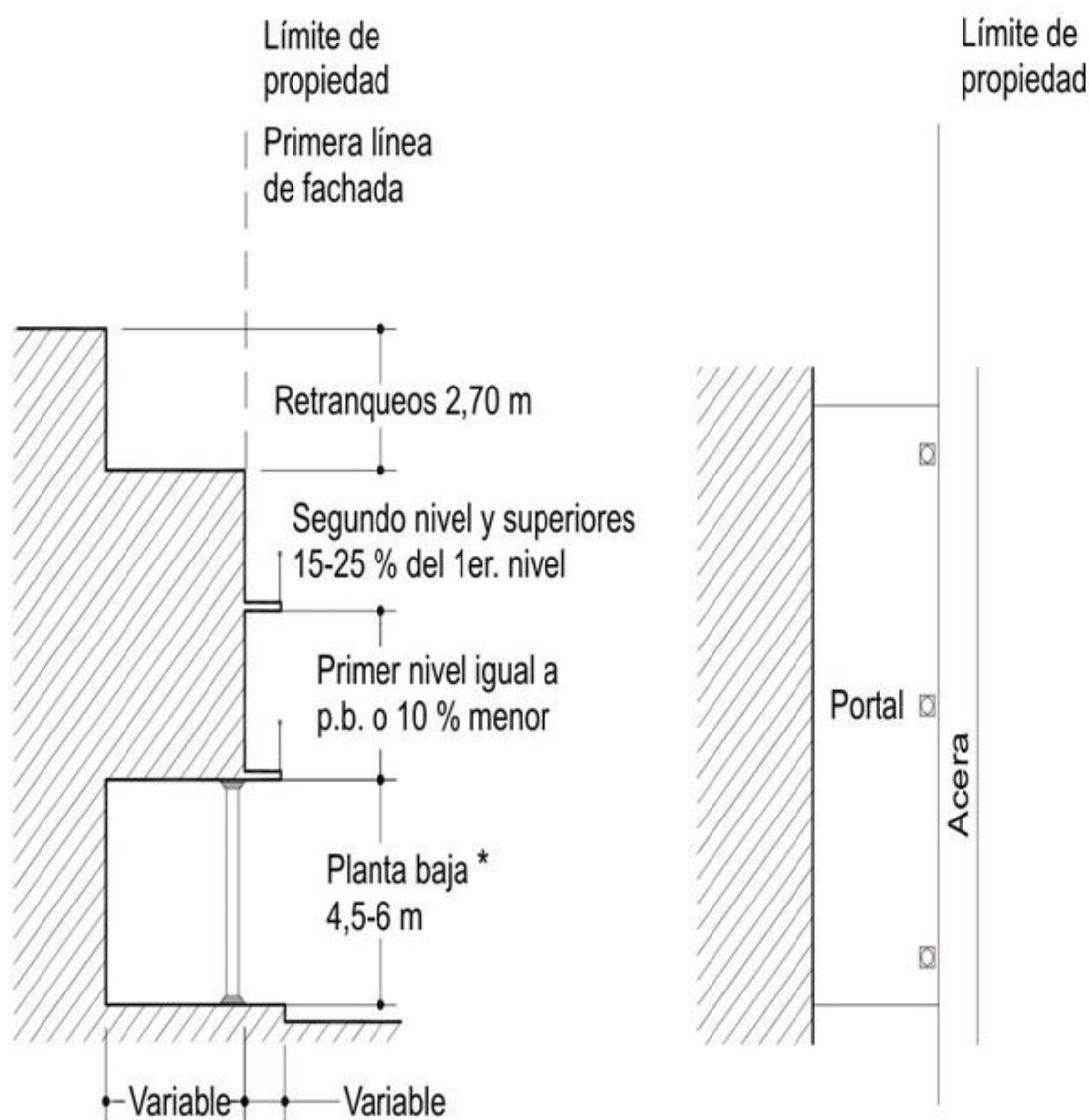
b) Puntales en bloque trasero



En los bloques traseros se permite que todos los puntales sean iguales, considerando como mínimo 3 m, y hasta un número mayor de niveles de los expresados en fachada. La altura total del edificio no rebasará nunca la estipulada para cada zona RIU.



a) Puntales y relaciones proporcionales



* En dependencia de la zona de intensidad urbana

Los puntales característicos por zonas y por tipologías varían, pero la antigüedad del territorio y las ordenanzas de construcción establecieron altos puntales promedios (entre 4,5 m y 6 m, en plantas bajas). Las nuevas construcciones respetarán las dimensiones características de su zona en la planta baja de las fachadas principales y los portales, y solo podrán subdividir los puntales (cuando sean más de 5,50 m) únicamente a partir de la segunda o tercera crujía, respectivamente. En sótanos, semisótanos y garajes, el puntal nunca será menor de 2,70 m. En mezzanine, podrá ser de 2,40 m.

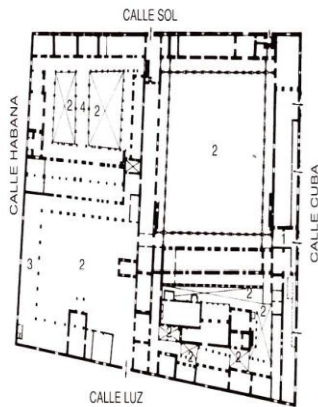


TIPOLOGÍAS RELIGIOSAS

(7) Tipos

a. CONVENTO

Planta



Convento de Santa Clara

Definición

Constituyen estructuras complejas, ocupantes de amplias áreas –inicialmente periféricas a los núcleos urbanos– que llegan a coincidir muchas veces con más de una manzana de la ciudad actual. Internamente, definen varios espacios principales que responden a diferentes funciones, las fundamentales son el templo o la capilla, vinculadas casi siempre a las fachadas principales y a esquinas de una manzana, aspecto que les facilita brindar el servicio religioso a la comunidad. Otros de sus componentes básicos son los claustros, constituidos por patios centrales rodeados por galerías perimetrales que concentran la circulación y el acceso a las celdas o dormitorios de la población monástica y a otras dependencias. Muchas de estas instalaciones han pasado, con el tiempo, a asimilar nuevas funciones –culturales, administrativas, de salud, etc., a partir del traslado de la institución religiosa.

Características

Determinan grandes volúmenes que desarrollan dos o tres niveles. Por su masividad y extensión contrastan con el ritmo parcelario propio de los conjuntos urbanos. A ello se suma la existencia habitual de torres, coincidentes con el área del templo o la capilla. Todos estos aspectos determinan su condición de verdaderos hitos urbanos, jerarquizados incluso desde el punto de vista urbanístico, por la presencia de ensanchamientos en las calles a las cuales se enfrentan, conformando así plazuelas a modo de atrio. Se caracterizan, generalmente, por la sobriedad de sus expresiones formales y los escasos vanos de sus fachadas, dentro de los cuales destacan, con portadas más elaboradas, aquellos coincidentes con los accesos principales.

b. IGLESIA

Planta



La Merced

Definición

Edificaciones de fuerte volumetría en las que destaca la altura y la presencia jerarquizante de torres campanarios. Pueden estar integradas por una nave única, por dos, –como en el caso del Espíritu Santo–, y por una nave central y dos laterales –como en La Merced y la Catedral–. En este último caso, las plantas desarrollan la cruz latina, en la cual se hace coincidir la cúpula con el crucero. Dentro del alto puntal incluyen, casi siempre, el coro, en entrepiso opuesto al área del altar mayor. La dominante espacialidad se logra a partir de fuertes pilares que soportan las arcadas y las soluciones abovedadas o de armadura de los techos.

Características

Ocupan, por lo general, posiciones de esquina en las manzanas, aspecto que, al igual que en los conventos, posibilita la creación de las plazuelas. En dependencia del período al cual se vinculan incorporan los códigos formales que les brindan relevancia, especialmente en sus portadas y fachadas principales, dentro de los cuales sobresalen las expresiones propias del barroco –caso excepcional de La Catedral– o la decoración interior neoclásica y la rica pintura mural, tal como se muestra en La Merced.

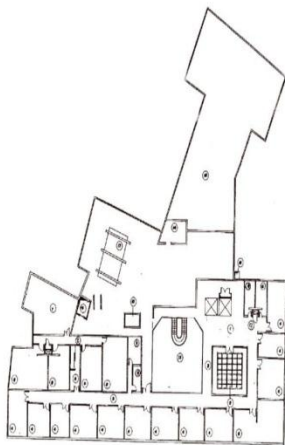


TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES

(6) Tipos

a. NAVE

Planta



Almacenes: Desamparados 116 / 156A

Definición

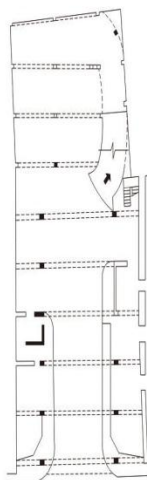
Soluciones sencillas, de luces muy amplias y grandes puntales, generalmente de una planta y en ocasiones de dos, resueltas con pórticos o cerchas metálicas sobre apoyos puntuales. Predominan en ellas las cubiertas ligeras con pendientes a dos aguas. En algunos casos incorporan monitores que contribuyen a mejorar la ventilación y las condiciones ambientales. Desarrollan funciones productivas o de almacenaje.

Características

Aunque predominan en ellas las expresiones pobres, pueden insertarse en contextos urbanos a partir de la adopción de fachadas más elaboradas que enmascaran las soluciones estructurales. En estas fachadas aparecen grandes vanos que facilitan la accesibilidad. La solución de cierre consiste, casi siempre, en puertas metálicas enrollables.

b. GRANDES ESTRUCTURAS PORTANTES

Planta



Parqueo: Amargura 10

Definición

Soluciones de gran solidez en edificaciones de varios niveles diseñadas para soportar grandes cargas, vibraciones producidas por ciertas maquinarias y almacenaje pesado. La estructura portante es, por lo general, columnar arquiteada. Resuelven la accesibilidad a partir de grandes elevadores de carga, rampas y amplios vanos diferenciados en sus fachadas. Asimilan funciones productivas de almacenaje y de estacionamiento, entre las principales.

Características

Presentan casi siempre una escala monumental, definida por la ocupación de grandes parcelas y por la fuerte volumetría. Las fachadas muestran, por lo general, tratamientos formales elaborados, en los cuales se asimilan los códigos propios de la época a la cual responden.

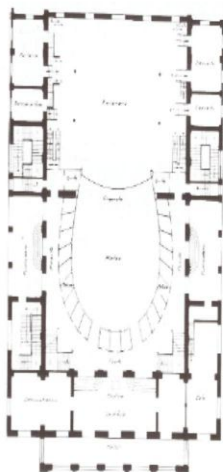


TIPOLOGÍAS CIVIL-PÚBLICAS

(5) Tipos

c. TEATRO

Planta



Teatro "Martí"

Definición

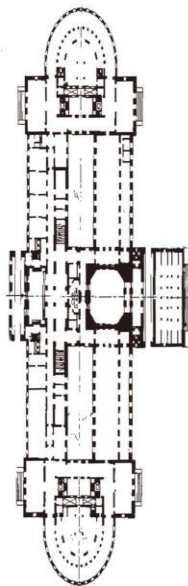
Soluciones arquitectónicas que determinan un espacio principal resuelto con luces muy amplias, sin obstáculos físicos, y de muy altos puntales. Ello posibilita organizar, en su interior, un área hacia la cual será garantizada la óptima visualización desde los diversos ángulos (escenario), aspecto que demanda un determinado escalonamiento del plano horizontal. Por lo general responden a plantas rectangulares, trapezoidales o radiales.

Características

Cuando estas soluciones se presentan en edificación única, constituyen por lo general fuertes volúmenes, asociados a diseños, y valores artísticos relevantes. Presentan múltiples soluciones de accesos dispuestos en diferentes fachadas por lo que le son convenientes las parcelas de esquina. En otras oportunidades estas soluciones aparecen integradas, o formando parte de un inmueble mayor con múltiples funciones.

d. EDIFICIO SINGULAR

Planta



Capitolio Nacional

Definición

Constituyen soluciones excepcionales, diseñadas específicamente para un determinado programa que, por lo general, aparece de manera única o limitada a la escala de la ciudad, aunque pueden responder a referencias internacionales. En ocasiones, son de carácter simbólico-representativo. Pueden asumir funciones culturales, de gobierno y de servicio, entre otras.

Características

Por lo general muestran una escala monumental, a partir de fuertes volumetrías y la ocupación de áreas urbanas de significativas dimensiones y localizaciones estratégicas de modo que, muchas veces, son hitos urbanos, enfatizados por valores artísticos y cuidadosas facturas.

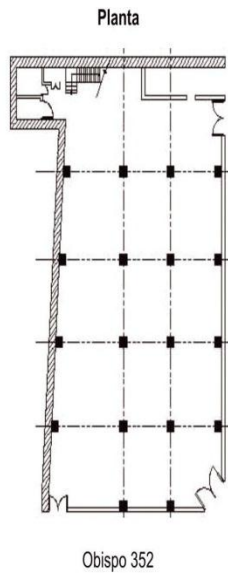
REGULACIONES ESPECÍFICAS



TIPOLOGÍAS CIVIL-PÚBLICAS

(5) Tipos

a. DE PLANTA LIBRE



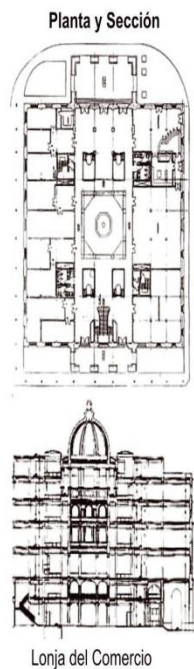
Definición

Como su nombre indica, corresponde a aquellas soluciones arquitectónicas de plantas libres que, en ocasiones, pueden repetirse en todos sus niveles. Ubican al fondo las áreas de servicios. Son usadas en funciones que requieren amplios espacios libres como las deportivas, comerciales, salas de exposiciones permanentes, estacionamientos, etc. Su ventajosa flexibilidad permite la asimilación de diversos usos, a partir de la colocación de tabiquería ligera, panelería o mobiliario.

Características

Apenas cuentan con muros divisorios interiores, sólo columnas ordenadas, según una retícula regular que permite la obtención de grandes luces. Generalmente presentan amplios puntales y grandes vanos exteriores. Se localizan en solares medios o grandes.

b. DE ESPACIO CENTRAL VERTICAL



Definición

Edificaciones donde predomina un espacio abierto en toda su altura, ubicado en su centro, y rodeado por galerías que dan acceso a locales perimetrales. Pueden contener lucernarios cenitales que, además, mejoran la ventilación del inmueble. Estos cierres ligeros se ubican en niveles convenientes a fin de aislar funciones públicas de las más privadas.

Características

Son casi siempre de escala monumental, altos puntales y cuidadosa arquitectura. Se localizan, generalmente, en solares grandes y en las esquinas de las manzanas. Los amplios vanos de sus fachadas expresan la majestuosidad y relevancia de sus funciones: bancos, hoteles, grandes instalaciones comerciales, ministerios, salas de exposiciones, entre otras.

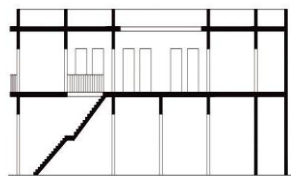
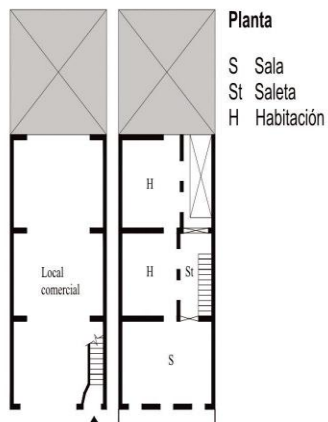


TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(4) Familia tipológica MIXTO

a. CON VIVIENDA UNIFAMILIAR

Esquema básico



Sección

Definición

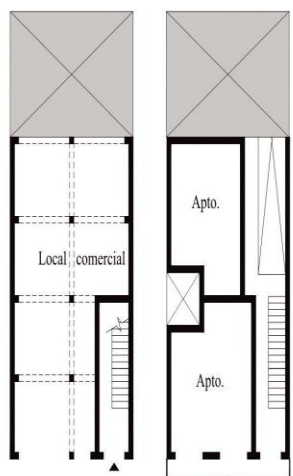
Inmuebles con planta baja destinada al uso comercial, con amplios espacios proporcionados por la estructura vertical, de tipo puntual. Las restantes plantas se destinan al uso residencial, una sola vivienda en cada nivel, o dos, en la variante de casas gemelas. Se accede a ellas mediante la escalera inmediata a la fachada.

Características

Las viviendas que ocupan cada una de las plantas superiores presentan la misma organización espacial que las del tipo Dos o más plantas simple, aunque en este caso el patio lateral no llega a la planta baja.

b. CON APARTAMENTOS

Esquema básico



Planta

Definición

Planta baja destinada (total o parcialmente) al uso comercial. Las áreas restantes crean viviendas tipo apartamento, o sea, varias por plantas. Ocupan parcelas de dimensiones variadas. El patinejo es la solución fundamental de la ventilación. Tienen un acceso común desde la calle, donde se concentra la circulación vertical.

Características

Aunque aparecen en cualquier contexto, son las posiciones de esquina las más reiteradas. Con frecuencia presentan un número tal de plantas que provocan volumetrías contrastantes y relaciones antagónicas en el contexto histórico.

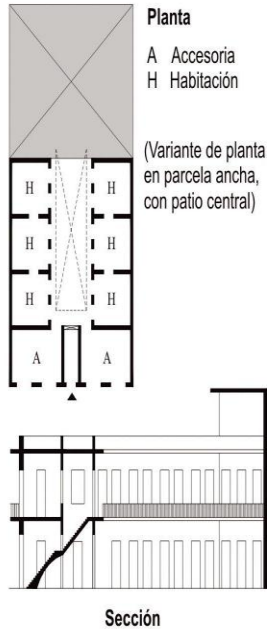


TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(3) Familia tipológica MULTIFAMILIARES

a. CIUDADELA

Esquema básico



Definición

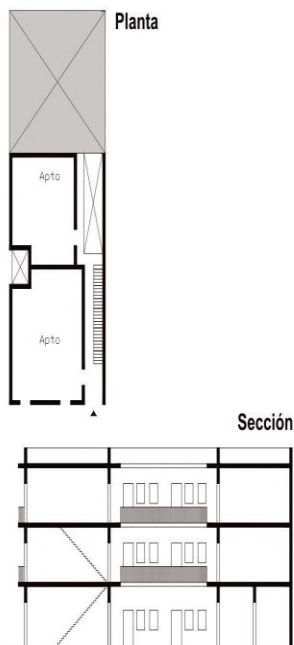
Inmuebles de patio lateral o, más frecuentemente, central, con habitaciones de ubicación perimetral que se destinaban al alquiler como viviendas. Los servicios básicos –baños, cocina, lavaderos– se resolvían de modo común, compartidos por las familias y localizados al fondo del inmueble o en áreas del propio patio. La fachada muestra el acceso, directo al patio, y viviendas principales, a modo de accesorias. No debe confundirse con la cuartería, la cual responde a la adecuación de algunos de los otros tipos, para lograr un uso más intenso del inmueble.

Características

Desarrollan soluciones en varios niveles desde una, dos y hasta tres plantas. En estos casos la escalera se ubica en áreas del propio patio, al centro del mismo o próxima a la entrada. La circulación, en los niveles altos, se soluciona con pasillos volados perimetrales al patio.

b. EDIFICACIÓN DE APARTAMENTOS

Esquema básico



Definición

Inmuebles con un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, en parcelas de variadas dimensiones. El acceso es común, y en él se concentra la circulación vertical –escaleras, elevadores. Por lo general alcanzan varios niveles. El patinejo es la solución de ventilación dominante aunque, a menudo, éstos se combinan con patios laterales o centrales.

Características

A partir del núcleo donde se concentra la circulación vertical, se desarrollan las circulaciones horizontales mediante pasillos comunes que conectan con los diferentes apartamentos.

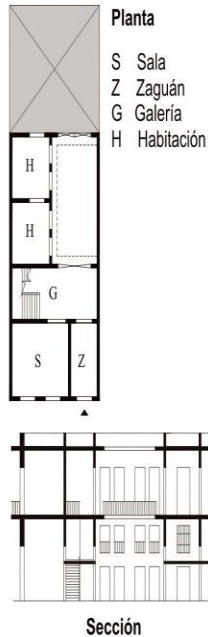


TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(2) Familia tipológica UNIFAMILIARES DE DOS O MÁS PLANTAS

c. COMPLEJO DE ENTRESUELO

Esquema básico



Definición

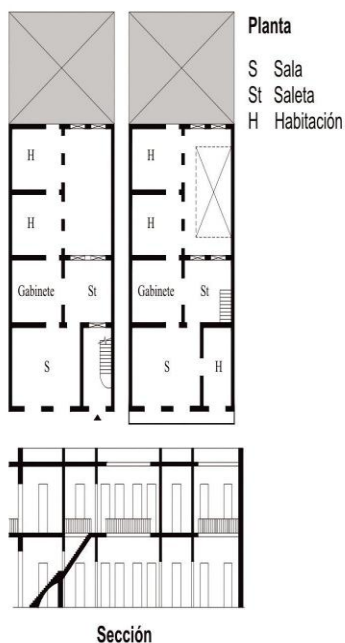
Mantiene la organización distributiva del tipo complejo, de dos o más plantas, pero aprovecha el alto puntal del piso bajo para introducir un nivel intermedio –el entresuelo– que no ocupa toda su superficie. Éste alcanza un puntal libre muy bajo en relación con los de los restantes pisos. Según variantes, los entresuelos pueden o no expresarse en la primera línea de fachada, o en la segunda, en caso de existir portales.

Características

El entresuelo contenía las habitaciones para la servidumbre, así como las oficinas y el despacho del propietario. El descanso de la escalera principal –en la galería coincidente con la segunda crujía– constituye el acceso más común al entresuelo. Otras soluciones de acceso son las escaleras secundarias, de una rama, ubicadas en locales interiores, o la eventual de caracol en el zaguán.

d. COMPLEJO DE VESTÍBULO

Esquema básico



Definición

Corresponde a inmuebles con una vivienda en cada uno de sus niveles. Ocupan parcelas relativamente estrechas, lo que hace indispensable el patio lateral. La primera crujía presenta dos locales, uno de ellos es el vestíbulo que, además de facilitar el acceso a la casa baja, contiene la escalera mediante la cual se accede a cada uno de los niveles superiores.

Características

A partir de la segunda crujía –donde desemboca la escalera en plantas altas– la distribución de los espacios se mantiene igual para cada nivel. La primera crujía alta presenta, por lo general, el salón principal y una primera habitación, y la segunda, un recibidor o saleta y otra habitación o gabinete. En áreas de extramuros incorpora el portal bajo, y la *loggia* en las plantas superiores.

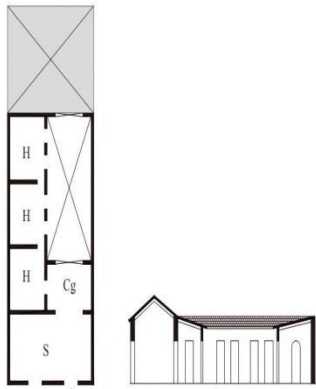


TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(1) Familia tipológica UNIFAMILIARES UNIPLANTAS

a. SIMPLE

Esquema básico



Planta

S Sala
Cg Colgadizo
H Habitación

Sección

Definición

Inmuebles que ocupan parcelas estrechas –hasta 8 m de ancho– cuyas primeras crujías presentan como único ambiente, la sala, a la cual, se accede de un modo directo.

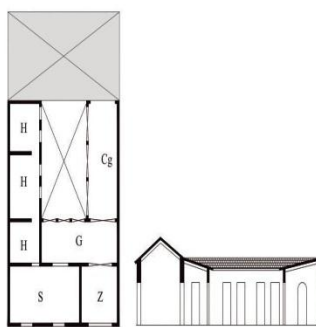
Características

Primera crujía paralela a la calle ocupada por la sala. Crujía longitudinal, perpendicular a la anterior, con las habitaciones. Paralela a ésta, el patio lateral. Entre el patio y la primera crujía, un espacio de transición: el colgadizo, en el caso de cubierta inclinada, y saleta pequeña, si se trata de cubierta plana.

REGULACIONES ESPECÍFICAS

b. COMPLEJO

Esquema básico



Planta

S Sala
Z Zaguán
G Galería
Cg Colgadizo
H Habitación

Sección

Definición

Inmuebles con dos o más locales en la primera crujía. Zaguán como solución de acceso indirecto. Ocupan tanto parcelas medianas –entre 8 y 15 m de ancho– como anchas –mayores de 15 m–, con el patio lateral y, con menos patio central.

Características

La primera crujía contiene, al menos, el zaguán y el salón principal. Las longitudinales desarrollan las habitaciones, enfrentadas al patio. En los casos de patio central puede una de ellas, a modo de colgadizo abierto, realizar funciones de servicio tales como cocheras, caballerizas, almacén, etc. Con galerías, como mínimo en los lados cortos del patio, la delantera conectada al zaguán a través de un arco, y la del fondo –obra travesía– separa al patio del traspatio. Por excepción aparece una tercera galería longitudinal.

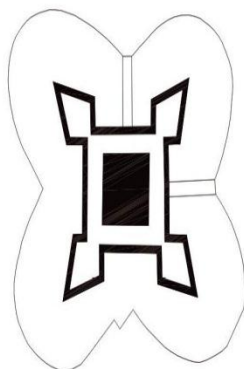


TIPOLOGÍAS MILITARES

(7) Tipos

a. CASTILLO

Planta



La Real Fuerza

Definición

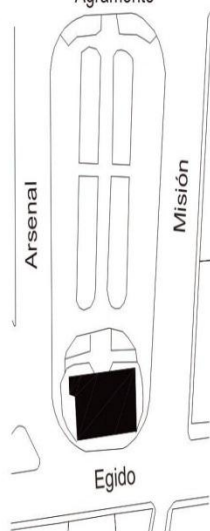
Construcciones defensivas según modelos de tipologías medievales, implantadas por los españoles en América entre los siglos XVI y XIX.

Características

Forman parte de un sistema defensivo complejo de diversos componentes o subtipologías. El primero construido en La Habana entre 1558 y 1577, fue la Real Fuerza. Su planta está conformada por cuadrados concéntricos. Presenta cuatro baluartes, puente levadizo, foso y una garita elevada.

b. MURALLA

Vista superior
Agramonte



Cuerpo de Guardia de la Puerta Nueva o del Arsenal

Definición

Construcciones defensivas de notable altura cuyo fin es proteger la entrada y salida de la ciudad de posibles ataques. Además de los lienzos presentan baluartes, garitas de observación, puertas, puentes levadizos, almacenes, fosos y otras obras de avanzada.

Características

Las murallas que rodeaban a la primitiva villa de La Habana fueron construidas entre 1674 y 1740, y demolidas en 1863. De ellas se conservan tramos y algunos de sus elementos.

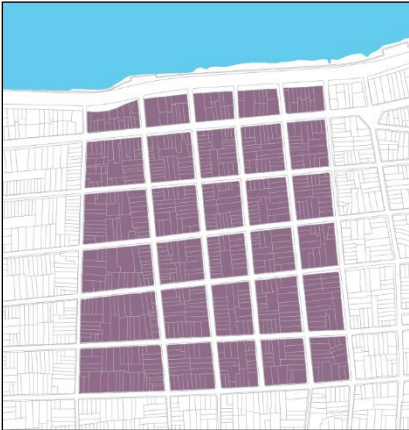
REGULACIONES ESPECÍFICAS



Gráficos representativos

Tipología urbanística

Manzanas cerradas y compactas conformando retícula ortogonal, con edificaciones en todo su perímetro. La manzana constituye el elemento fundamental de la trama urbana.

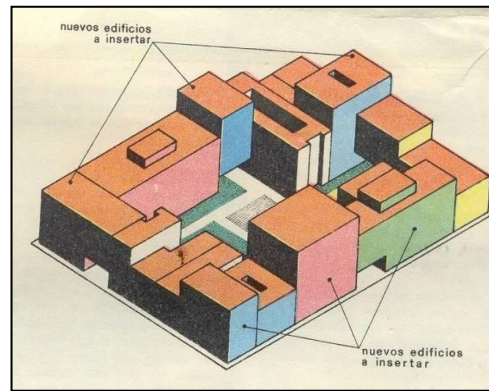
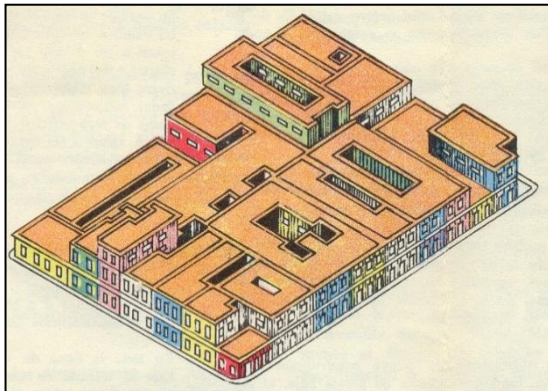


Tipología arquitectónica

Predominio de la función residencial en edificios unifamiliares y multifamiliares de viviendas medianeras de 1, 2 y más plantas, en parcelas de forma y dimensiones variables, de tipología constructiva paredes de ladrillos, bloques u hormigón y cubiertas de hormigón armado, viga-losa y otras soluciones alternativas empleadas hasta el siglo XIX, ocupando más de una vivienda por planta, con presencia o no de servicios en planta baja, portales públicos o privados y balcones al frente.

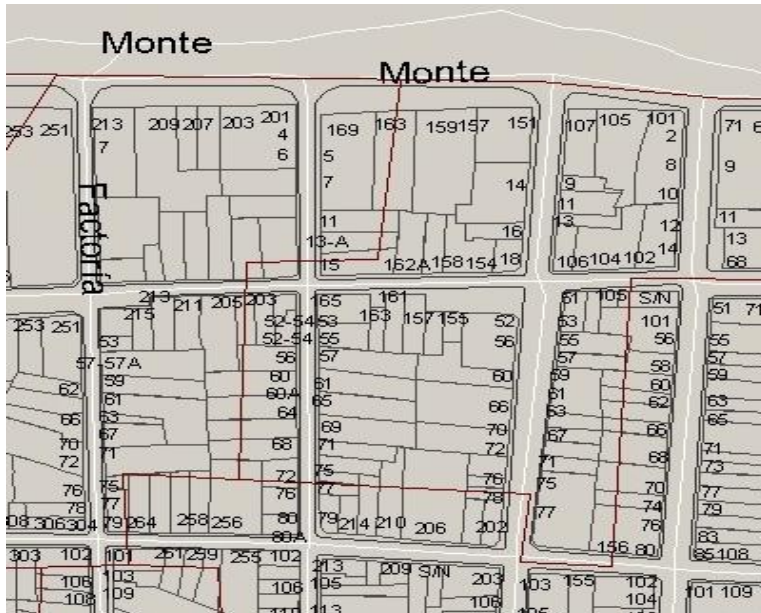
Escaleras y elevadores retirados hacia el interior de la fachada. Predominio de elementos decorativos en fachadas e interiores. Superficie edificada por vivienda promedio entre 45 y 70 m². Fenestración de los locales hacia fachada exterior y/o patinejos, patios interiores y ocasionalmente pasillos.

Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela.



Morfología de la manzana

La retícula urbana semiregular está conformada por manzanas rectangulares, cuadradas, trapezoidales y triangulares derivadas todas de su adaptación a las condicionantes del relieve, del encuentro con los bordes físicos y la vialidad perimetral. La estructura de su trama se completa por vías perimetrales y espacios públicos.

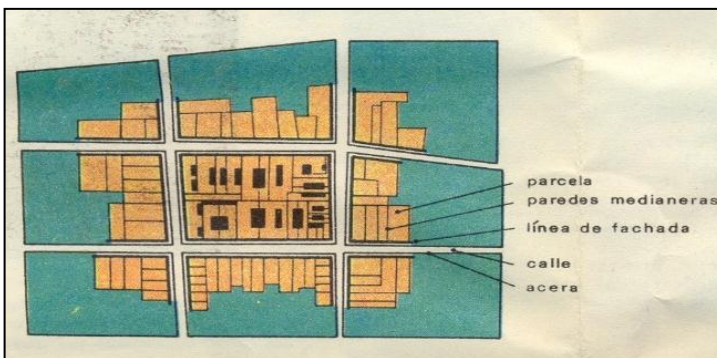


Ocupación de la parcela

La parcelación que ha llegado hasta nuestros días presenta subdivisiones diversas que van desde manzanas con más de 30 lotes hasta las que sólo tienen diez o menos. En dependencia de la forma de la manzana, los lotes se parcelaron (generalmente en bandas) agrupados con su fachada hacia el lado mayor de ésta.

Manzanas compactas

Se refiere a la tipología urbanística en la cual la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta de la parcela. El 15 % descubierta restante se obtiene a partir de patios, patinejos y pasillos laterales, estos últimos excepcionales en el territorio. Predomina la manzana compacta, obligada por la condicional de medianería con la cual se desarrolló.



Manzanas semicompactas

Se refiere a la tipología urbanística en la cual la edificación ocupa entre el 40-50 % de la superficie cubierta de la parcela, y el resto superficie descubierta. Este tipo de manzana resulta excepcional en el territorio.

Ocupación (COS)

Es la relación (%) entre la superficie ocupada al interior de la parcela y el área total de ésta. Las Ordenanzas de construcción impusieron inicialmente para todo el territorio una ocupación del 85 % de la parcela en condiciones de medianería. De este modo, el 15 % restante, correspondiente a la superficie descubierta, era obtenido con los patios interiores y patinejos de las edificaciones.



Edificabilidad (CUS= m² techo entre m² suelo de parcela)

El coeficiente de utilización del suelo, o edificabilidad, es la relación entre la superficie construida (la suma total de la superficie edificada en cada una de las plantas o niveles) y el área total de la parcela. En este territorio el CUS presenta un valor relativamente bajo, aproximadamente menos de 3,0 como promedio, aunque el mismo valor varía según la zona

Disposición de la edificación en la parcela

Por la obligatoriedad de la medianería y la ocupación de suelo del 85 % del lote, la tipología urbana de parcela compacta es la preferente en el territorio.

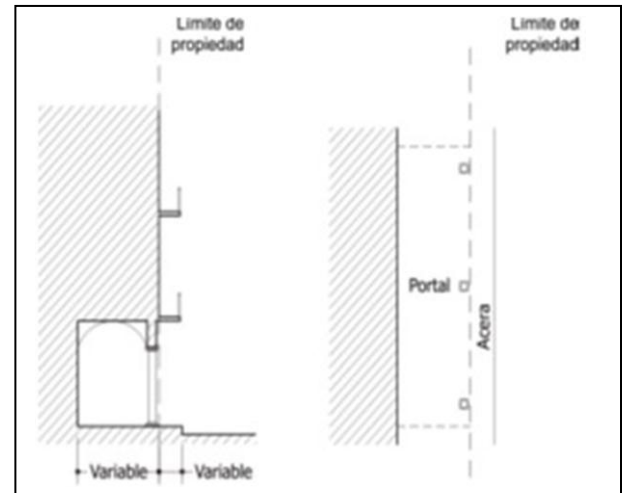
La tipología urbana de parcela semicompacta será excepcionalmente admitida, siempre y cuando el pasillo lateral parta de la segunda crujía en el caso de edificios sin portal público o privado y en los casos con estos portales, será de la tercera crujía.



Alineación de las edificaciones

Franja de portal

Se encuentra delimitada entre la primera y la segunda línea de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, aunque pudiese permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del inmueble. A partir del siglo XVII, fue autorizada la creación de portales de uso público. Más tarde, las Ordenanzas de construcción de 1861, normaron la obligatoriedad de éstos en calzadas y vías de primer orden como en el Paseo del Prado, Egido – Monserrate, Zulueta, Monte

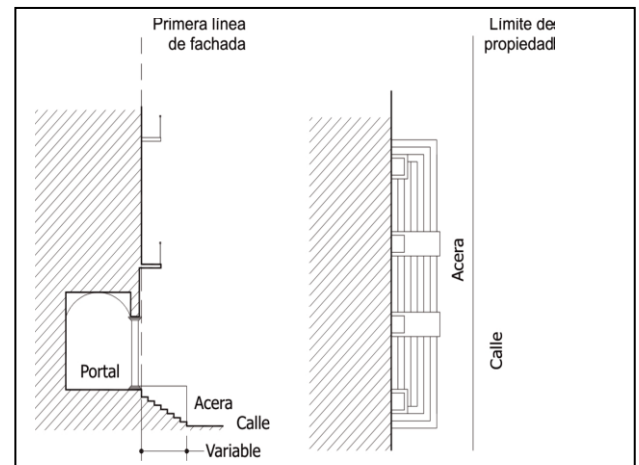


Alineación a borde interior de acera

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a borde interior de acera logrando así continuidad de las fachadas, salvo en aquellas vías que presenten portal.

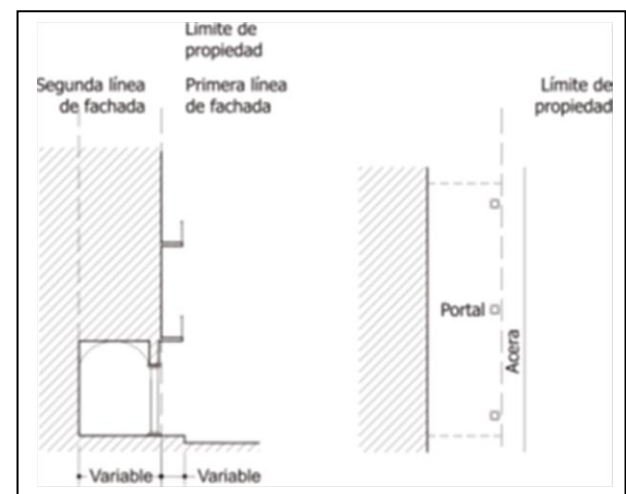
Primera línea de fachada

Primera línea de construcción de la edificación en su frente principal. En este territorio es condicional que coincida con el límite de propiedad de la parcela pero, en casos excepcionales, aparece retranqueada de la misma.



Segunda línea de fachada

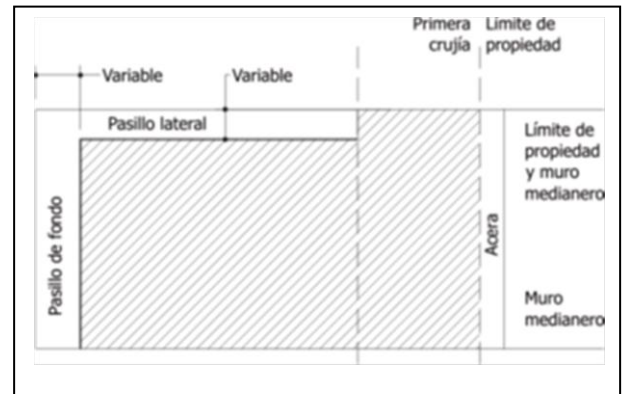
Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida dentro de la propia parcela y se expresa en la planta baja de las edificaciones que presentan portal.



Pasillos laterales y de fondo

Los espacios sanitarios, de protección y circulación entre el límite de la parcela y los bordes o paredes de la edificación, constituyen parte de su superficie descubierta.

En este territorio son excepcionales—dada la obligatoriedad de la medianería—, y sus dimensiones varían, pero, por lo general, están alrededor de 1.00m á 1,50 m. Se conservarán los pasillos existentes en los edificios que los posean.



Retranqueos

Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida o límite de propiedad.

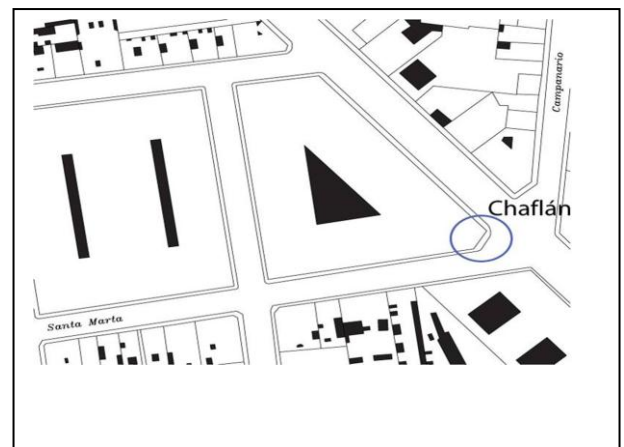
Cercados

Elementos que, en ocasiones, delimitan parcelas vacías tratadas como jardines. Estos tratamientos resultan poco comunes, pues no responden al carácter compacto de las manzanas del territorio. Sin embargo constituyen una alternativa durante el proceso de rehabilitación urbana y en aquellas parcelas que perdieron sus edificaciones, hasta tanto no sean nuevamente edificadas. Las soluciones adoptadas consisten en verjas de metal corridas de gran transparencia o sobre muretes corridos (fajas variables entre 0,40 m y 1,20 m) pilastras, cuyas alturas alcanzan hasta 2 m y 3 m.

Tipos y elementos de fachada

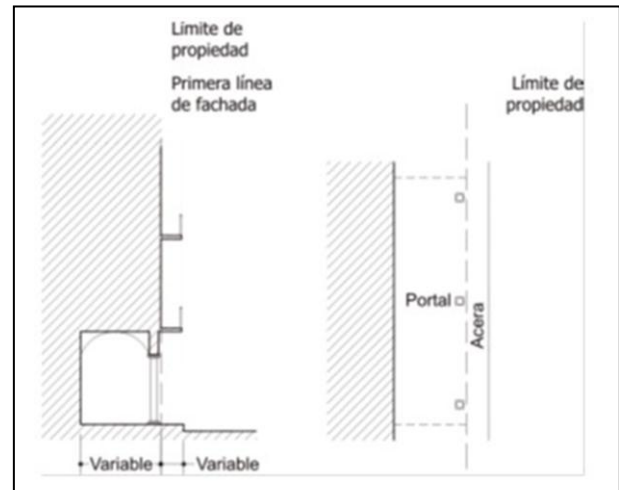
Chaflán

La solución de construcciones con chaflán en esquinas(muro de unión entre dos superficies planas en ángulo) fue muy utilizada en mayor medida en inmuebles de tipología civil-pública, promovida por las Ordenanzas urbanas y por el desarrollo de los medios de transporte.



Portal de uso público

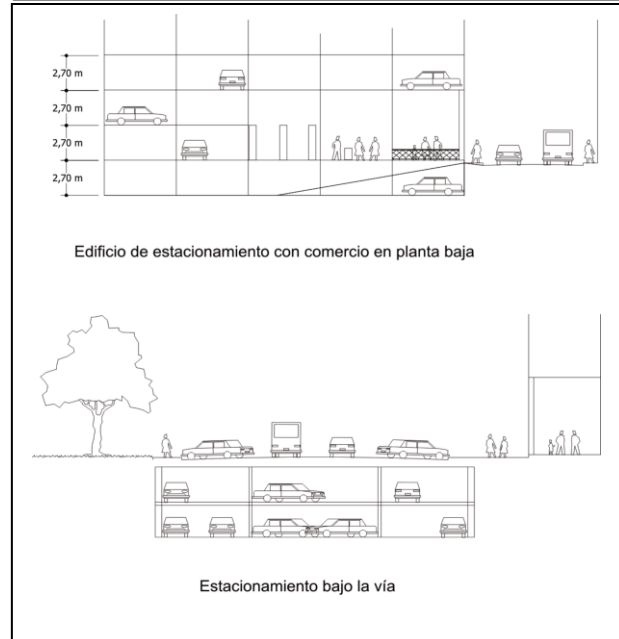
Pórtico o espacio frontal abierto en la planta baja de la edificación y en su primera crujía concebido como antesala de la misma. Se desarrolla a lo largo de la fachada principal. Forma parte del volumen o cuerpo de la edificación, o como cuerpo saliente en caso de que el edificio esté retranqueado en el resto de sus niveles



Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel

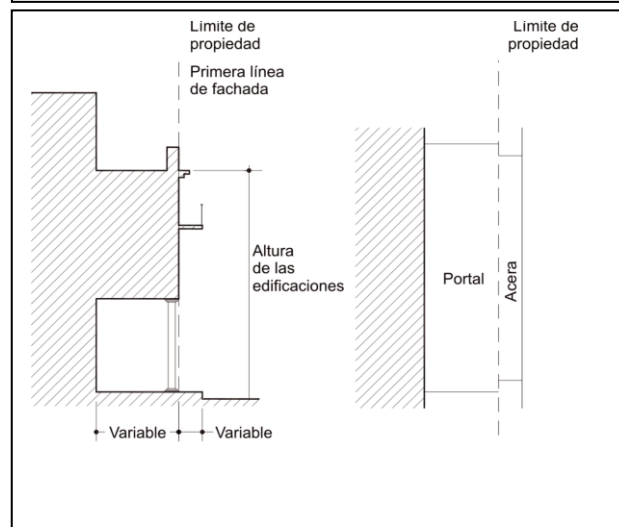
El parqueo en sótanos, semisótanos y a nivel es muy escaso en este territorio. Los estacionamientos que existen por lo general son adaptaciones de solares yermos autorizados para ese fin. En nuevas construcciones se admitirá el uso de parqueo de la siguiente manera:

- Edificios únicos de parqueo o combinados con viviendas, comercios u otros servicios públicos.
- En sótanos y/o semisótanos de edificaciones se podrá aprovechar toda el área bajo el inmueble, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales hasta el lindero de fondo, con una profundidad que no sobrepase las dimensiones mínimas establecidas por la norma cubana.
- Soterrado bajo las vías y espacios públicos que se determinen.
- Los estacionamientos de instalaciones de servicio, turismo, etc., brindarán capacidades a los residentes y al público, de acuerdo con sus disponibilidades.



Alturas de edificaciones

Es la distancia vertical medida en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en la altura de fachada. No se consideran los volúmenes retranqueados, los semisoterrados, los desvanes no habitados ni los elementos o estructuras no habitables de menos de 30 m² (astas, campanarios, chimeneas, tanques, antenas u otros), así como tampoco motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. La medición se hace sobre el eje central de la fachada, a partir del nivel medio de la planta baja de la edificación, en la línea de frente, hasta el punto más alto del nivel construido en fachada. La altura se expresa en plantas (pisos) y en metro



Puntales

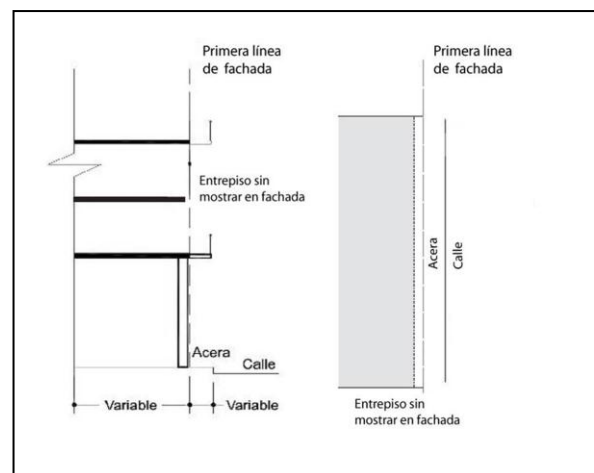
Los puntales característicos por zonas varían, por la antigüedad del territorio. Las ordenanzas de construcción establecieron altos puntales promedios (aproximadamente entre 4,50m y 6 m en plantas bajas).

Las nuevas construcciones respetarán las dimensiones características de su zona en la planta baja de las fachadas principales y los portales, y sólo podrán subdividir los puntales (cuando sean de más de 5,50 m) únicamente a partir de la segunda o tercera crujía, respectivamente.

En sótanos, semisótanos, garajes y mezzanine, el Puntal nunca será menor de 2,40 m.

Entrepisos

Estructura plana y horizontal de las edificaciones que divide dos plantas habitables. En planta baja, el entrepiso se realizará a partir de la segunda o tercera crujía en dependencia de la existencia de portal o no. En los niveles superiores de puntal alto (igual o mayores de 5 metros) pueden ejecutarse a partir de la primera crujía nuevos entrepisos para obtener dos nuevos puntales interiores no menores de 2,40 m cada uno, siempre que el mismo no se exprese en la fachada.

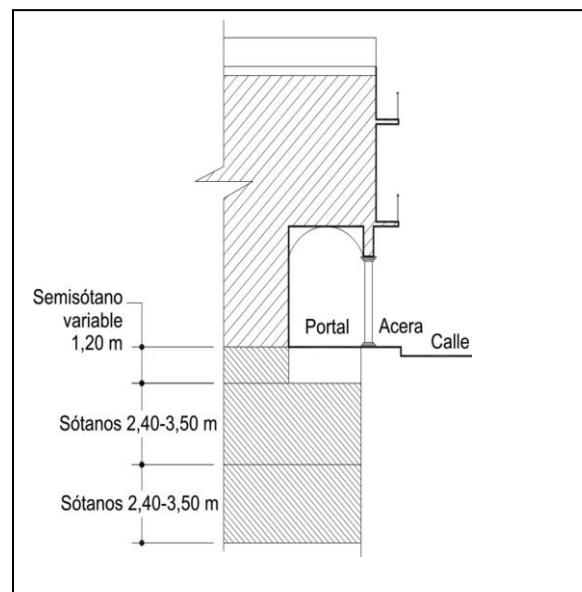


Basamentos

Son cuerpos construidos de hasta 3 niveles en las partes bajas de las edificaciones y con proyección en la primera línea de fachada, cuya volumetría tiene un tratamiento funcional y tipológicamente diferenciado del resto. Se construyeron en la ciudad hacia mediados de los años 1940, como influencia del Movimiento Moderno en la arquitectura, básicamente en edificios públicos.

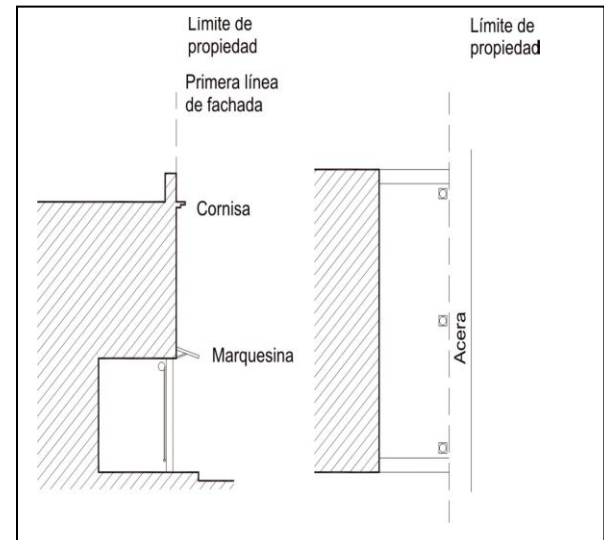
Sótanos y semisótanos

Áreas soterradas y semisoterradas que forman parte construida de la edificación y pueden ocupar total o parcialmente su superficie. El puntal interior en ambos casos no será menor de 2,40 m. Los semisótanos expresarán hacia el exterior de la edificación una altura máxima de 1,20 m.



Salientes

Elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública (marquesinas, aleros, pilastras, jambas, almohadillados etc.) cuyas dimensiones y alturas son regulada



Balcones, terrazas y logias

Los balcones y terrazas (techadas o no) son salientes permitidos solamente a partir de la segunda planta (primer nivel). Las logias son espacios semiabiertos que ocupan la primera crujía de las plantas nobles o principales de las edificaciones con portales, generalmente ubicados en plazas, paseos y calzadas. Su cierre sólo podrá acometerse a partir de la carpintería que le es propia: lucetas de vidrio y ventanas con persianería de madera.

Espacios públicos y áreas verdes

Parques urbanos

Constituyen espacios públicos abiertos dentro de la trama urbana destinados al descanso, la recreación y el intercambio social, en los cuales resultan fundamentales la arborización, la presencia de elementos del mobiliario urbano y, en ocasiones, piezas de carácter ornamental y conmemorativo.

Microparques

Espacios públicos con el mismo carácter y destino de los parques urbanos. En este caso se derivan de parcelas que perdieron la correspondiente edificación, al interior de una manzana o en una de sus esquinas y, en ocasiones, constituyen espacios complementarios para las soluciones viales.

Plazas y Plazuelas

Las plazas son espacios públicos abiertos de dimensiones variables, generalmente enmarcados por edificaciones. Funcionan como áreas públicas de estar y de intercambio social, con peso importante en lo histórico-conmemorativo. Pueden ser secas o ajardinadas en dependencia del predominio de la pavimentación o del área verde, y contar con mobiliario urbano y otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo. Las plazuelas son espacios abiertos pequeños, Asociados generalmente a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio. Las plazas y las plazuelas forman un sistema tipo morfológico urbano de gran historicidad y valor cultural.



Paseos arbolados

Espacios públicos lineales concebidos para la circulación peatonal y el esparcimiento, asociados al sistema vial. Los caracteriza básicamente la existencia de vegetación y secciones amplias. Cuentan con mobiliario urbano y otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo.

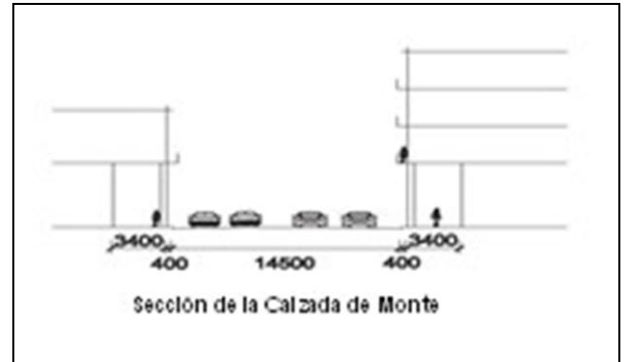
Parques infantiles

Espacios abiertos diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Ocupan generalmente alguna parcela vacante y están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se hallan el arbolado y la jardinería, así como mobiliario urbano.

Vías públicas

- Vías o arterias principales

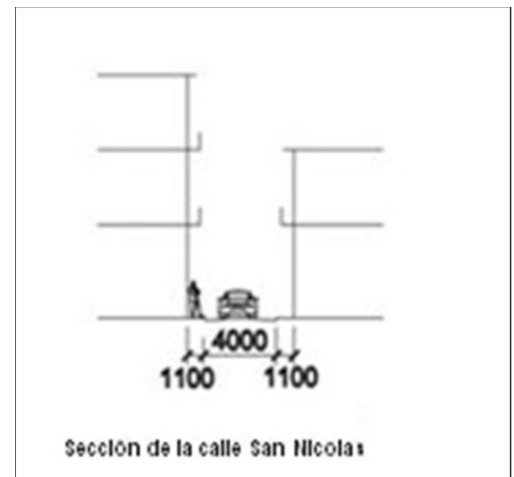
Están destinadas al movimiento de los grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios dentro de la ciudad, e interconectan los principales generadores de tránsito y las vías arteriales rurales. En ellas se concentran los viajes de paso, y brindan además servicio secundario a los territorios colindantes.



- Vías o arterias menores

Conecta con el sistema arterial principal, de modo que sirve al movimiento interno del tránsito dentro de un área o zona del perímetro urbano.

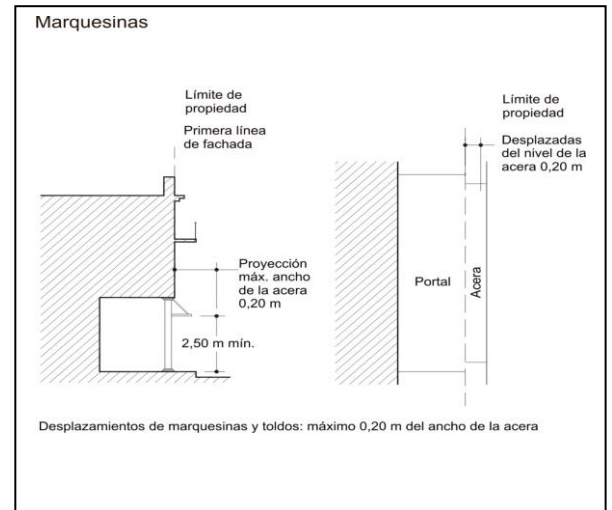
Se diferencia de las arterias principales por la longitud del viaje, generalmente no de paso largo. Pueden ser utilizadas por el transporte colectivo y de carga, para dar servicio directo a una zona o a través de su vinculación con las vías de menor categoría.



- **Marquesinas y toldos**

Las marquesinas son salientes o cubiertas que protegen y jerarquizan el acceso principal de una edificación. Ocupan parcialmente hasta un 30 % del ancho de la fachada, y su vuelo quedará a 0,20m del borde exterior de la acera.

Los toldos son elementos protectores de sol y lluvias. Podrán colocarse de manera vertical e inclinada, colgados de los muros de fachada, y en voladizos. Sus elementos de manejo quedarán a una altura mínima de 2,50m.



- **Vías colectoras**

Brinda servicio a los principales volúmenes de tránsito dentro de las zonas (residenciales, comerciales, etc.), y permite la circulación del transporte público de pasajeros y cargas, con origen y destino en dichas zonas. Colecta volúmenes de tránsito desde (y hacia) las calles locales para su vinculación con las vías de mayor categoría.

- **Vías locales**

La función principal de éstas consiste en proveer acceso inmediato a las instalaciones e inmuebles en la zona, y vincular el tránsito entre ellas y las vías de mayor categoría. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, y pueden destinarse al tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o en horarios establecidos al efecto. No se admite en ellas la circulación del transporte público de pasajeros.



REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS				
	USOS	MILITAR*		OBSERVACIONES	SUB-ÍNDICES
		CASTILLO	MURALLA		
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento	Prohibido			4.9.5	
Alojamiento	Permisible	Prohibido			
Administración	Prohibido				
Comercio	Permisible				
Gastronomía					
Salud	Prohibido				
Educación					
Deporte					
Recreación	Preferente				
Cultura					
Religioso	Prohibido				
Servicios básicos					
Servicios avanzados					
Almacenes y talleres					
Estacionamientos					



USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS						
REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS	DOMÉSTICA			OBSERVACIONES	SUB-ÍNDICES
		UNIFAMILIARES UNIPLANTAS		UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS		
		Simple	Complejo	Simple		
Residencial	Unifamiliar	Preferente	Permisible	Preferente	4.9.1	
	Multifamiliar	Prohibido	Permisible	Permisible		
	Especial	Permisible	Preferente	Restringido		
	De arrendamiento	Permisible	Permisible	Permisible		
Alojamiento		Prohibido	Permisible			
Administración			Restringido			
Comercio		Permisible		Restringido		
Gastronomía						
Salud						
Educación						
Deporte		Prohibido	Restringido	Prohibido		
Recreación			Permisible	Restringido		
Cultura		Permisible	Preferente	Permisible		
Religioso		Prohibido				
Servicios básicos		Restringido		Prohibido		
Servicios avanzados		Prohibido				
Almacenes y talleres						
Estacionamientos						



		Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)	Z-III (ALTA)	Z-IV (SINGULAR)	OBSERVACIONES	SUB ÍNDICES	
REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS	USOS Y FUNCIONES	USO DE SUELO						
		Recreación Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Preferente Preferente Permisible Permisible Preferente	Preferente Preferente Permisible Permisible			
		Cultura Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Preferente Permisible Permisible Preferente	Preferente			
		Religioso Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Prohibido Prohibido Permisible	Permisible Permisible Prohibido Restringido Permisible	Permisible Preferente Prohibido Prohibido Preferente			
		Servicios básicos Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Preferente Permisible Restringido Preferente Permisible	Permisible Permisible Prohibido Permisible Permisible	Restringido Restringido Prohibido Restringido Prohibido	Restringido Restringido Prohibido Permisible Prohibido		4.1.2 4.2.2
		Servicios avanzados Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Permisible Restringido Permisible	Permisible Preferente Restringido Restringido Restringido	Preferente Permisible Preferente Restringido Preferente	Permisible		4.3.2 4.4.2
		Almacenes y talleres Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Prohibido Restringido Restringido	Restringido Restringido Restringido Prohibido Restringido	Restringido Restringido Prohibido Prohibido	Restringido Restringido Prohibido Restringido Prohibido	De pequeña escala, baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.) y no contaminantes.	
		Agricultura urbana Parcela medianera Parcela de esquina ¹	Restringido Permisible Restringido		Prohibido		¹ Con carácter temporal.	
		Estacionamiento Planta baja Plantas altas Parcelas libres Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Prohibido Permisible ² Permisible		Permisible Permisible Permisible Prohibido Preferente	Permisible Permisible Preferente Prohibido Permisible	² Con carácter temporal.	



		Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)		Z-III (ALTA)	OBSERVACIONES	SUB-INDICES	
		El Ángel - San Isidro	Muralla	Calle Cárdenas	Ave. Misiones este-oeste Parque de la Fraternidad			
OBRA NUEVA								
Ancho de parcela expresado en fachada		6 m-12 m	6 m-12 m	8 m-16 m	12 m-25 m ¹ 12 m-35 m ²	¹ Zonas Ave. de las Misiones Este y Oeste ² Zona Parque de la Fraternidad		
Fusión físico-funcional de parcelas libres		Máximo 2			Máximo 3			
Obra nueva junto a GP I		Se prohíbe sobrepasar la altura del GP I						
Obra nueva junto a GP II		Altura máxima sujeta a estudio						
Niveles expresados en fachada		Mínimo 2 Máximo 3	Mínimo 3 Máximo 5		Mínimo 4 Máximo 7			
Puntales en primeras dos crujías	Planta baja	4,5 m-5,5 m	4,5 m-6 m	5 m-6 m	5 m-6 m	^{3y4} En caso de fachada conservada en terreno baldío, se respetarán sus puntales. Los crecimientos se ajustarán reduciendo el porcentaje correspondiente a partir de los niveles inferiores.		
	2do Nivel ³	10 % - puntal PB						
	3er Nivel ⁴ (y superiores)	< 15-25 % - puntal 2do nivel						
Altura en fachada del edificio		8,55 m-15,68 m	11,59 m-27,30 m	12,88 m-27,3 m	16,25 m-29,72 m			
Retranqueo	Niveles ⁵	1	1		2	⁵ Admitidos sobre la altura en fachada del edificio.	4.1.1	
	Crujías	1	1		2		4.2.1	
	Puntal	2,75 m					Puntal obligatorio.	4.3.1
Altura máxima (sumando retranqueo)		18,43 m	30,05 m		35,22 m			
AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES								
Ampliación en altura		En GP III / IV (1 nivel si tiene 1 nivel, y 2 niveles si tiene 2 niveles o más)						
Ampliación en altura colindante con GP I-II		En GP I: nunca sobrepasa altura del GP I En GP II: sujeta a estudio						
Vinculación funcional de edificio en parcela libre		1			2			
Vinculación funcional de edificios		Máximo 2			Máximo 3			
Retranqueo	Niveles ⁶	1			2 niveles: 1 ⁷ 3 o más niveles: 2 ⁷		⁶ Válido también al incorporar fachadas existentes. ⁷ Siempre que no sobrepase la altura máxima establecida.	
	Crujías				2			
	Puntales	2,75 m				Puntal obligatorio.		



		Z - IV (SINGULAR)				OBSERVACIONES	SUB INDICES	
		Plazas	Obispo O'Reilly	Paseo del Prado	Capitolio			
REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS		OBRA NUEVA						
		Ancho de parcela expresado en fachada	6 m-30 m	6 m-12 m	8 m-24 m	12 m-30 m		
		Fusión físico-funcional de parcelas libres	2			3		
		Obra nueva junto a GP I	Se prohíbe sobrepasar la altura del GP I					
		Obra nueva junto a GP II	Altura máxima sujeta a estudio					
		Niveles expresados en fachada	Mínimo 2 Máximo 4	Mínimo 3 Máximo 5		Mínimo 3 Máximo 6		
		Puntales en primeras dos crujías	Planta baja	5 m-6 m	4,50 m-5,50 m	5 m-6 m	5 m-6 m	^{1,2} En caso de usar fachada existente en terreno baldío, se respetarán los puntales expresados en la fachada conservada, y los crecimientos se ajustarán reduciendo el porcentaje correspondiente a partir del piso inmediato inferior conservado.
			2do Nivel ¹	10 % - puntal PB				
			3er Nivel ² (y superiores)	< 15-25 % - puntal 2do. nivel				
		Altura en fachada del edificio	9,50 m-22,20 m	11,59 m-25,04 m	12,88 m-27,30 m	12,88 m-29,72 m		
		Retranqueo	Niveles ³	1		2		³ Admitidos sobre la altura en fachada del edificio.
			Crujías					
			Puntal	2,75 m				
		Altura máxima (sumando retranqueo)	24,95 m	27,79 m	32,80 m	35,22 m		
				AMPLIACIÓN EN EDIFICACIONES				
Ampliación en altura	En GP III / IV (1 nivel si tiene 1 nivel, y 2 niveles si tiene 2 niveles o más)							
Ampliación en altura colindante con GP I-II	En GP I: nunca sobrepasa altura del GP I En GP II: sujeto a estudio							
Vinculación funcional de edificio en parcela libre	3							
Vinculación funcional de edificios	2							
Retranqueo	Niveles ⁴	1			2 niveles: ¹ 3 o más niveles: 2	⁴ Válido también al incorporar fachadas existentes. ⁵ Siempre que no sobrepase la altura máxima establecida.		
	Crujías	1	2					
	Puntales	2,75 m						

4.4.1



		Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)	Z-III (ALTA)	Z-IV (SINGULAR)	OBSERVACIONES	SUB ÍNDICES	
		USOS DE SUELO						
REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS	USOS Y FUNCIONES	Residencial Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Preferente Preferente Preferente Restringido Permisible	Preferente Permisible Preferente Restringido Preferente	Permisible Restringido Permisible Prohibido Permisible	Permisible Restringido Preferente Prohibido Permisible	Z-I y Z-II: Las viviendas tendrán una superficie total entre 45 y 60 m². Z-III y Z-IV: Las viviendas tendrán una superficie total entre 60 y 120 m².	
		Alojamiento Hotel Hostal Residencia estudiantil	Restringido Restringido Permisible ¹ Permisible	Permisible Permisible ² Permisible ³ Restringido	Preferente Permisible ⁴ Permisible ⁵ Restringido	Preferente Preferente ⁶ Preferente ⁷ Permisible	¹ Z-I: Hostal: hasta 15 hab. ^{2,3} Z-II: Hotel: hasta 60 hab. Hostal mínimo 14 hab. ⁴ Z-III: Hotel: hasta 180 hab. Hostal: 15-40 hab. (Ave. Misiones Este y Oeste) ⁵ Z-III: Hotel: hasta 250 hab. (Parque de la Fraternidad) ^{6,7} Z-IV: Hotel: hasta 250 hab. Hostal: 15-40 hab. (Plazas y Prado)	
		Administración Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Restringido Preferente Restringido	Restringido	Preferente Restringido Permisible Prohibido Permisible	Permisible Restringido Permisible Restringido Preferente		
		Comercio Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Preferente Restringido	Permisible Permisible Permisible Preferente Permisible	Preferente Preferente Restringido Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Preferente		4.1.2 4.2.2 4.3.2 4.4.2
		Gastronomía Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Preferente Restringido	Permisible Permisible Restringido Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Permisible		
		Salud Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Preferente Permisible Preferente Preferente	Preferente Permisible Restringido Permisible Preferente	Restringido Permisible Restringido Restringido Restringido	Restringida Permisible Prohibido Prohibido Permisible		
		Educación Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Preferente Restringido Restringido Preferente	Preferente Permisible Permisible Permisible Preferente	Restringido Permisible Restringido Prohibido Permisible	Permisible Permisible Preferente Restringido Permisible		
		Deporte Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible		



5.8. ILUSTRACIONES.

ESPACIOS PÚBLICOS



Plaza Meja



Plaza del Cristo



Plazuela del Santo Angel





Parque de La Fraternidad

© Alma González Viera



Parque Central

© Fondo Plan Maestro



Parque "José de la Luz y Caballero"



Jardín "Diana de Gales"



Microparque "Rumiñau"



Parque infantil La Maestranza



Paseo del Prado



PORTALES



Plaza Vieja



Plaza Vieja



Hotel Saratoga





Calzada del Monte



Paseo del Prado



Palacio de I Segundo Cabo



Plaza Meja



Fortificaciones e iglesias



Castillo de la Real Fuerza



La Real Fuerza

© Maria Victoria Rodriguez Reyna



San Salvador de La Punta

© Alina González Viera



Policia especializada





Catedral de la Habana



Iglesia Cristo del Buen Viaje



Convento San Francisco de Asís



Iglesia de Jesús María



Iglesia ortodoxa griega

© Alina González Viera



Sinagoga Adath Israel

© Ariel Pérez Ruz



Iglesia ortodoxa rusa



ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS



Capitblio Nacional



Gran Teatro de La Habana



Museo de la Revolución (antes Palacio Presidencial)





Mercedo Cuatro Caminos



Loja de Comercio



Edificio Bacardi



HOTELES



Hotel Saratoga



Hotel Telégrafo



Hotel Club

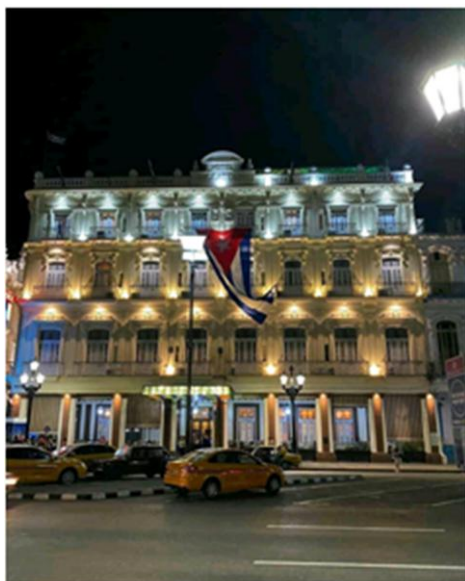


Hotel Parkview





Hotel Park View



Hotel Inglaterra



Hotel Parque Central



Trabajadores por cuenta propia



Alameda de Patate



Almacenes San José



Callejón de los Barberos (Calle Aguirre)



Ilegalidades en fachadas



Capítulo VI

6 Glosario de Términos

A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados:

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. **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 está comprendido 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 y/o entepiso: Piso intermedio en puntales y crujías que así lo admiten, con carácter utilitario para determinada función; lo cual establece la correspondiente diferencia con el mezzanine.

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, balastradas 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.

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.

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.

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 25,00 m².

Cortesía: Espacio concebido fundamentalmente en instalaciones con funciones comerciales como un entrante peatonal y público flanqueado por vidrieras. Este espacio se conforma dentro del límite de propiedad de la instalación y puede existir tanto a continuación del portal de uso público, como en instalaciones que no posean portal.



Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o de alguna de sus 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 15,00 m de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 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.

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 tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 descubierta 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.

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.

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.

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 %, 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.

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 calificadas 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.

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.



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 2,00 m.

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 25,00 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.

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.



Capítulo 7 Anexos.

Declaratoria de Zona de Protección del Malecón.

8.5.3 Decreto Ley 216 Modificación incorporando el Malecón Tradicional en el decreto ley 143

Fidel Castro Ruz, Presidente de los Consejos de Estado de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: El decreto Ley No. 143, de 30 de octubre de 1993.

“Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad“, otorga, entre otras, como una de las funciones

Principales de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, la de formular y ejecutar

Los planes de restauración de la Zona Priorizada y velar por la conservación y restauración de los valores históricos en el resto de la ciudad de La Habana.

POR CUANTO: El artículo 1 del mencionado Decreto Ley No.143/93 declaró como Zona Priorizada, la definida como Patrimonio Mundial que comprende el Centro Histórico y las demás definiciones de la bahía habanera y la zona de expansión de las murallas, hasta el

Paseo del Prado, incluyendo en sus dos aceras y el parque de la Fraternidad.

POR CUANTO: El incremento del turismo en las zonas no comprendidas dentro de las definidas como Zonas Priorizadas, y de Patrimonio Mundial y los resultados obtenidos por Oficina del Historiador en las tareas que le fueron encomendadas en la restauración conservación las edificaciones y la preservación de valores culturales y patrimoniales de nuestra historia nacional, hacen recomendable ampliar la Zona Priorizada que le fuera asignada en el Decreto

Ley No.143/93, otros territorios limítrofes donde concurren al mismo tiempo que una considerable afluencia turística, valores patrimoniales e históricos que requieren de una atención priorizada para su óptima conservación.



POR TANTO: El Consejo de Estado, en uso de las facultades que le están conferidas por el Artículo 90, inciso c) de la Constitución de la República resuelve dictar el siguiente

DECRETO-LEY NUMERO 216

Artículo Único: Modificar los límites establecidos en el Artículo 1 del Decreto ley No. 143 de 30 de octubre de 1993 en lo que respecta a la zona priorizada para la Conservación, lo que quedará en la forma siguiente:

“ZONA PRIORIZADA PARA LA CONSERVACION: Comprende el Patrimonio Mundial, más la zona de expansión de las murallas hasta el Paseo del Prado, inclusive en sus dos aceras y el Parque de la Fraternidad, y por el Norte, la franja costera del Malecón habanero por sus dos aceras, desde este por el

Sur por la calle San Lázaro en ambas aceras Hasta interceptar de nuevo con Castillo de La Punta”.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se faculta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros para que en el momento que las circunstancias lo aconsejen, pueda determinar otras zonas de la ciudad de La Habana que por sus características patrimoniales e históricas deban ser incorporadas a la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, como Zona Priorizada para la Conservación.

SEGUNDA: se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo que establece el presente Decreto-Ley, el que comenzara a regir a partir de su publicación en la gaceta Oficial de la República.

Listado de edificaciones de valor.

Grado de Protección de inmuebles

Fuente: Comisión Provincial de Monumentos de la ciudad de La Habana

Grado de Protección II

Grado de Protección III

Grado de Protección IV

Listado de las obras de conservación que no requieren autorización ni licencia de obra



Se establece un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante los cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida con la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

- a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
- b) Reparación o sustitución de recubrimientos de mortero o enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigón, cuando esto no implique otras modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.
- g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel de techo, con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las tuberías de drenaje pluvial, cuando éstas sean expuestas o estén en áreas exteriores.
- k) Eliminación de filtraciones, tupiciones y salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.
- l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de las fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
- o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permita la circulación de personas o el almacenamiento de objetos.
- p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores, sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.



- q) Sustitución o reparación de barandas, enchapes de los pasos de escalera y el recubrimiento parcial de acero de refuerzo.
- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica. s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando esto no signifique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
- v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otras iguales.
- w) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
- x) Pintura interior y exterior en vías secundarias.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifiquen sus trazados ni materiales.
- z) Reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas y registros.

Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 1: Las presentes regulaciones establecen para la Ciudad de La Habana las disposiciones reglamentarias requeridas a los efectos de la localización, emplazamiento, colocación, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, señalizaciones e identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación; en los espacios públicos urbanos, de conformidad con la legislación vigente en tal sentido.

Artículo 2: A los efectos de estas regulaciones se establecen los siguientes términos y definiciones:

- a) Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de



masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que les sean apropiados.

b) Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.

c) Vía pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde ésta.

d) Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.

e) Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótems, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.

f) Gráfica urbana: Se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.

Artículo 3: En virtud de las presentes regulaciones, se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros tanto de carácter provisional y temporal como permanentes:

a) En todos los casos corresponde a la Dirección Provincial de Planificación Física y a las Direcciones Municipales de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de éstos que aparecen regulados en el artículo 21; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.

b) El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados éstos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de ciudad, establecidas en las regulaciones urbanísticas vigentes.

c) Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación, estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del



conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes a la intemperie.

d) Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y postes del alumbrado público y de líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones, o destinados al sistema semaforizado y de señalización del tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, ni de mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros. Se excluye así mismo cualquier anuncio de carácter ambulante cuyo medio portador sean personas naturales o jurídicas y vehículos automotores.

e) Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior según el caso: los elementos de señalización relacionados con el tránsito, los destinados a la rotulación y señalización urbana, así como los de ambientación y ornamentación transitoria o temporal siempre que estos últimos sean debidamente autorizados y cumplan además con las obligaciones que se les imponga en tal sentido.

f) No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o aéreas, o que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento si fuere el caso; actualizados sus anuncios y provistos siempre de imagen salvo autorización expresa temporal.

h) Los elementos para anunciar en los espacios públicos urbanos, podrán colocarse conforme a las siguientes reglas fundamentales, salvo las limitaciones que en su caso sean procedentes y que aparecen en estas regulaciones:

1. En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.

2. En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a éstas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.

3. En azoteas o terrazas descubiertas.

4. En envallados transitorios o provisionales.

5. En elementos del mobiliario urbano.



6. En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
 7. En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
 8. En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.
- i) Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:
1. Estarán redactados en forma breve y en idioma español, con sujeción a las reglas ortográficas y gramaticales.
 2. No podrán emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de nombres propios de productos o marcas extranjeras debidamente registradas en el país, que el mensaje tenga carácter de salutación o bienvenida para extranjeros, o que se coloque con fines informativos para el turismo internacional.
 3. En la escritura podrán utilizarse letras técnicas, cursivas o de otro tipo, pero perfectamente legibles y con la calidad requerida incluyendo sus dimensiones, uso del color y tonalidades.
- j) Toda persona o entidad que desee anunciar un producto o servicio, o difundir mensajes o ideas en los espacios públicos, en cualquier medio y soporte, no podrá con tal publicidad infringir los principios y normas establecidos por la legislación vigente, negar o lesionar los intereses socio-económicos nacionales o menoscabar la identidad histórica y cultural del país; ni utilizar los símbolos patrios, sus próceres y autoridades oficiales, ni tampoco atentar contra la dignidad de las personas especialmente la de la mujer y la infancia. No apelará de manera directa al consumo de productos y servicios, pero podrá dar a conocer la correspondiente imagen de identidad y la de sus marcas registradas.
- k) Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos:
1. Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperie.
 2. Las técnicas apropiadas sobre la iluminación propia y la iluminación ornamental y artística, de manera de no producir deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, tipo, color, combinaciones u otras causas; así como también por la frecuencia y ocasión del uso parcial o total del sistema instalado y de su capacidad tecnológica integral, lo cual podrá restringirse con condicionales específicas si fuese procedente.
 3. Las normativas correspondientes respecto a los posibles sobreconsumos y excesos de cargas, debidamente regulados en su caso.
 4. El horario de encendido establecido especialmente, dentro del lapso general comprendido entre el anochecer y el amanecer, el cual podrá regularse en determinados casos hasta medianoche (24:00-00:00 horas).



Capítulo segundo

Del diseño, localización y colocación

Artículo 4: La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

Artículo 5: Además se tendrá en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo 6: Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, deberá estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

Artículo 7: Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

Artículo 8: En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

- a) En el interior de los locales ocupados al efecto. b) En vestíbulos y portales no públicos.
- c) En la fachada principal de las edificaciones, cumpliéndose lo estipulado para los elementos adosados a éstas.
- d) Podrán usarse atriles portátiles como medios de soporte.
- e) En áreas de circulación vertical o cajas de escaleras, en el caso de edificaciones monobloques.
- f) Su tamaño máximo será de un metro cuadrado (1,00 m²).

Artículo 9: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios; o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

Artículo 10: Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, deberán atenerse a lo siguiente:



- a) Sus dimensiones estarán comprendidas en un rango entre 0, 50 m a 1, 00 m de largo y de 0, 30 a 0, 50 m de ancho.
- b) La información comprenderá fundamentalmente texto, prevaleciendo éste por sobre cualquier imagen gráfica.
- c) Perderán su vigencia y deberán ser retirados a partir del momento en que la persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

Artículo 11: En las zonas de la ciudad que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocarán en dicha área, a una altura máxima de 2, 50 m. no podrán sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tendrán ninguna proyección hacia la vía pública. En las zonas y edificaciones de alto valor arquitectónico y urbanístico, dichos elementos deberán ser autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un apropiado basamento.

Artículo 12: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones, muretes y cercados exteriores, tanto con soporte como sólo con las letras y símbolos elaborados y conformados al efecto; ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 13: En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se cumplirán a tales efectos las siguientes condicionales:

- a) En el caso de los adosados a los paramentos:
 1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones.
 2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.
 3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0, 25 m², su altura máxima será de 2, 10 m; otros similares de mayor dimensión podrán alcanzar hasta los 3,00 m.
 4. Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público los elementos anunciadores se colocan adosados en la segunda línea de fachada, y no sobrepasarán el metro cuadrado (1 m²).
 5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0, 05 m) de espesor máximo.
 6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos casos estarán sujetos a aprobaciones especiales.
- b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:



1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3,00 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9,00 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20-1,50 m. a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.

2. Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (6,00 m²).

3. El punto más bajo por encima de la calzada será de 4,50 m sobre la rasante del pavimento.

4. Asimismo, cuando la proyección del anuncio sea solamente sobre el área de la acera y parterre si lo hubiere, el punto más bajo del mismo no será inferior a 3 m y el punto más saliente quedará a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

5. Queda prohibida la colocación de anuncios en sentido perpendicular al eje de la calle sobre la vía pública, en toda la extensión de:

- Avenida Antonio Maceo (Malecón)
- Avenida Simón Bolívar (Reina)
- Avenida Salvador Allende (Carlos III)
- Calzada de Infanta
- Calle Belascoaín

Artículo 14: Se podrán rotular los toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas y sombrillas; así como también los paramentos de unidades de comercio, gastronomía y servicios sólo en los establecimientos de carácter local; siempre que los textos e imágenes en todos los objetos mencionados cubran únicamente hasta la tercera parte de la superficie que se estime como soporte del rotulado.

Artículo 15: Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando prohibida su instalación en otras clases de cubiertas o techos de edificaciones que no sean de azotea o terraza descubierta y en particular si son lumínicos. En tal caso se respetarán las siguientes restricciones fundamentales:

a) Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos y aleros.

b) No podrá interrumpir o interferir la libre circulación de personas, ni tampoco las facilidades de mantenimiento y funcionamiento de objetos de obra y equipamiento, o estructuras de tanques para el agua, casetas de ascensores y de escaleras, patecas para mudanzas, instalaciones, acometidas y tendidos hidrosanitarios, eléctricos y telefónicos, antenas y otros similares.

c) Dejará un espacio libre no menor de 2,00 m. entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.



d) Estará instalado en una estructura debidamente calculada para soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.

e) El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su caso de los cincuenta metros cuadrados (50, 00 m²).

Artículo 16: Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro de éste cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

Artículo 17: Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5, 00 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

Artículo 18: Los anuncios de gran porte estarán reservados además de a las azoteas y paredones, a los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también a las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su importancia y connotación, se regirán esencialmente por las siguientes restricciones:

a) En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.

b) En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3, 00 m a 5, 00 m del contén o cuneta de las mismas.

c) Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas serán respectivamente de 50, 00 m y de 100, 00 m como mínimo.

d) La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel de terreno será aproximadamente de 1, 50 m como máximo, excepto cuando existan desniveles topográficos que salvar u otras causas; pero nunca dicha separación visible será ostensiblemente mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

e) El área máxima prevista para estas vallas será de 50 m².

Artículo 19: Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en estas



regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

Artículo 20: La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

- a) Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.
- b) Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del mobiliario urbano; en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.
- c) Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.
- d) Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal será de 3,00 m mientras que sobre cualquier tipo de calzada de las vías respetarán un gálibo mínimo de 4,50 m.

Capítulo tercero

De las tramitaciones y los permisos

Artículo 21: A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establecen dos niveles de gestión y atención, a saber:

- a) Nivel provincial: solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterias viales principales de la ciudad, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.
- b) Nivel municipal: Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 22: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de uso de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

Artículo 23: Copia de las mencionadas licencias se remitirán de oficio a las Direcciones Municipales y Provinciales de Finanzas, según corresponda, a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de



zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Artículo 24: Para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de treinta y de veinte días naturales, ya fuere provincial o municipal la solicitud de que se trate; lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de uso de suelo, cambio de imagen y otras.

Artículo 25: Será indispensable cumplir en ambos tipos de solicitudes comprendidas en el artículo 21, los siguientes requisitos:

a) Para el nivel provincial; en la Dirección Provincial de Planificación Física.

1. Carta de solicitud explicando brevemente las características de los textos, el diseño y la propuesta de localización del medio o soporte publicitario; documentación gráfica a escala apropiada con el diseño, materiales y dimensiones del mismo; también la imagen en colores que se somete a aprobación, con fotocopia en blanco y negro; así como los datos fundamentales del promovente.

2. Comprobante de pago por el servicio técnico de microlocalización, autorización de montaje y otros.

b) Para el nivel municipal; en las Direcciones Municipales de Planificación Física.

1. Actividades por cuenta propia:

- Solicitud expresa según modelo y pago establecidos.
- Licencia actualizada de trabajador por cuenta propia. Comprobante de inscripción en el Registro de Contribuyentes.
- Boceto gráfico del cartel propuesto, con su medio soportante, dimensiones, colores, material.
- Aprobación adicional según proceda.

2. Actividades oficiales: entidades, instituciones, establecimientos.

- Se cumplirán los requisitos estipulados en el inciso a de este artículo.

Capítulo cuarto

De las infracciones y autoridades

Artículo 26: En virtud de lo establecido por el acuerdo no. 87/95 del consejo de la administración provincial sobre instalación de elementos de propaganda y publicidad, así como también por la Resolución no. 16/94 del presidente del propio consejo de la administración poniendo en vigor el nuevo reglamento sobre ornato, la higiene y los



servicios comunales urbanos para la Ciudad de La Habana y además lo dispuesto al efecto por el Decreto No. 201 del CECM, las infracciones y violaciones que se produzcan en relación con los distintos aspectos reguladores vigentes en esta materia, se atenderán a las siguientes disposiciones:

- a) Serán sancionadas mediante la aplicación de lo dispuesto en tal sentido por el citado Decreto No. 201, imponiéndose a los que cometan tales contravenciones, además de los apercibimientos y multas establecidas, también la correspondiente obligación de hacer lo que se determine en cada caso por los inspectores acreditados a tal fin.
- b) La erradicación voluntaria o forzosa de los anuncios y medios portadores cuando así proceda. En el último caso actuara la Dirección de Servicios Comunales y cobrará según corresponda al infractor los gastos incurridos en tal actuación.
- c) La suspensión temporal o permanente de las correspondientes licencias y registros contribuyentes y tributarios si así procediera. En cuyos casos se suspende igualmente la legalidad implícita de los sujetos infractores, ya fueran naturales o jurídicos; mediante la actuación de las Direcciones de Trabajo y de Finanzas, acorde con sus respectivas competencias en tal sentido.

Artículo 27: Estas regulaciones serán aplicadas administrativamente por las direcciones provinciales de planificación física y arquitectura, finanzas, servicios comunales, trabajo, así como por las direcciones administrativas municipales. Abarca tanto a personas jurídicas como naturales, nacionales y extranjeras.

Disposiciones transitorias

PRIMERA: Todos los elementos para anunciar, dedicados en la ciudad a la propaganda y publicidad, quedan sujetos a la revisión y actualización correspondientes de conformidad con el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes regulaciones.

SEGUNDA: Estas regulaciones serán objeto asimismo de revisión y actualización según resulte procedente, acorde con la puesta en vigor de cualesquier otra legislación de mayor rango sobre la materia.

ÚNICA: Quedan sin efecto las disposiciones administrativas que se opongan a lo dispuesto en estas regulaciones, a partir de la fecha.



Decreto 272: De las contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1: El objetivo del presente decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo, que por el presente decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este decreto.

Capítulo II: Contravenciones y medidas aplicables

De la multa y otras medidas aplicables

Artículo 4:

1. Las conductas relacionadas en el presente decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

- a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) Retirar el certificado de microlocalización, área de estudio, licencia de construcción o de obra, habitable utilizable o autorización de construcción o de obra.
- d) Resarcir los daños ocasionados.
- e) Pérdida de lo construido.
- f) Demolición.

Capítulo III: De las infracciones contra el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo



Sección I: Sobre la violación de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas

Artículo 5: Se considera contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una microlocalización, área de estudio determinada o uso de suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.
- b) Al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una licencia de construcción o de obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido.
- c) Al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una autorización de construcción de obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

Sección II: De la microlocalización de inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo certificado de microlocalización, área de estudio o la aprobación de uso de suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el estado:
 - a) Termine cualquier tipo de construcción, 10000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) Inicia cualquier tipo de construcción, 8000.00 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
 - c) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el estado:
2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) Termine cualquier tipo de construcción, 5000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) Inicia cualquier tipo de construcción, 4000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.



Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un certificado de microlocalización o en su caso de área de estudio o aprobación de uso de suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000.00 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Sección III: De la Licencia de Construcción o de Obra

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener licencia de construcción o de obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 1000 y 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
- b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliad.
- c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5000 pesos y, la demolición de lo construido.
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
- e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.
- f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
- b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.
- c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200.00 pesos y 2000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600.00 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.
- e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400.00 pesos y 4000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.



f) Inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100.00 pesos y 1000.00 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la licencia de construcción o de obra, se le impone una multa de 80.00 pesos y 800.00 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado de habitable o utilizable, se le impone 250.00 pesos y 2500.00 pesos.

a) Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido.

b) De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

Sección IV: De la autorización de construcción o de obra

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la autorización de construcción o de obra:

a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares 500.00 pesos y 2500.00 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido.

b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500.00 pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original.

c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500.00 pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original.

d) Ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500.00 pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original.



- e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400.00 pesos, y 2000.00 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200.00 pesos y 1000.00 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine.
- f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en ésta, se le impone una multa de 400.00 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente.
- g) Ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250.00 pesos y 1500.00 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original.
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200.00 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50.00 pesos y 250.00 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las organizaciones políticas y de masas.

Artículo 12: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la autorización de construcción de obra, se le impone una multa de 50.00 pesos y 500.00 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Capítulo IV: De las violaciones comunes al capítulo anterior

Artículo 13: También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

- a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto.
- b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control del autor, 250.00 pesos y 500.00 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente.
- c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor.
- d) Incumplida una orden de paralización de una construcción, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;



e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos.

f) Se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido.

g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250.00 pesos y 2000.00 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una licencia de construcción o de obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que ésta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

Capítulo V: De las contravenciones contra el ornato público, la higiene comunal y los monumentos nacionales y locales

Sección I: Del ornato público

Artículo 17: Contraviene las regulaciones del ornato público, y se impondrán las multas y las medidas que para caso se establece al que:

a) Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.



- b) Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos y la obligación de restituir el área a su estado original.
- c) Poda árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o daño de cualquier forma éstos, 50 pesos y 250 pesos y, la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- d) Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correo, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- e) Maltrate o dañe de cualquier forma en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- f) Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- g) Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1000 pesos y la obligación de retirarlo de inmediato.
- h) Ejecute la reparación continuada del vehículo automotor en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- i) En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- j) Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse con dicha conducta.
- k) Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse con dicha conducta.
- l) Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- m) Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlo.



n) Construya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, follajes y otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

Sección II: De la higiene comunal

Artículo 18: Contravienen las Regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y medidas que para caso se establecen al que:

a) Afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.

b) Sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de ponerlo en su lugar.

c) Arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas, y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y la alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogidas y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlos.

d) El trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en las fuentes de abastecimientos de aguas para acueductos, plantas de tratamientos de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios y en otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

e) Mantenga en una zona urbana sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos y la obligación de retirarlos.

f) Mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y el decomiso de éstos.

g) Mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y la obligación de repararlo.

h) Ocasione derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días establecidos, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta.

i) Conecte clandestinamente a las tuberías maestras y redes de distribución hidráulica, acometidas o ramales de servicios públicos, 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;



- j) Conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogidas de aguas negras de servicios públicos 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido.
- k) Conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido.
- l) Vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desuso de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o asimismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de éstas, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo.
- m) Incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción, transporte y descarga de basuras, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido.
- n) Arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlo de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a personas naturales.
- o) Remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública, o en los vertederos correspondientes, 50 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- p) En una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a personas jurídicas.
- q) Abra o mantenga abierto un centro de trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias, 300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica; dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica.
- r) Dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades transmisibles, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- s) Mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecida, 200 pesos y 300 pesos y proceder al cumplimiento de éstas.
- t) Por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.



- u) En un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica.
- v) No mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentran ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente indique.

Sección III: De los monumentos nacionales y locales

Artículo 19: Contravienen las Regulaciones de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

- a) Pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido.
- b) Escriba y manche, 400 pesos y 2000 pesos, resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original.
- c) Coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido.
- d) Destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1500 pesos, y en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido.
- e) Modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1000 pesos, y restituir según se determine.

Capítulo VI: De las autoridades y sus facultades

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este decreto son:

- a) Los inspectores del sistema de la planificación física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los artículos del 5 al 16 en lo que le compete.



b) Los inspectores del sistema de la vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los artículos 5 y del 8 al 16 en lo que le compete.

c) Los inspectores del Sistema de Comunales, Recursos Hidráulicos y Salud Pública, en relación con las conductas contravencionales recogidas en los artículos del 17 al 19 en lo que a cada uno compete.

Artículo 21: Los jefes de los organismos facultados para imponer las medidas de pérdida de lo construido o decomiso con arreglo a este Decreto, regularán el procedimiento y decidirán las autoridades facultadas para su aplicación.

Capítulo VII: Procedimiento para imponer las medidas y recursos ante las inconformidades

Sección I: Procedimiento para imponer las medidas

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

Sección II: De los recursos

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el jefe inmediato superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.



Artículo 25: presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

Capítulo VIII: Del pago de las multas y cumplimiento de las medidas

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliere la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla ésta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

Disposiciones transitorias

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en éste.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente decreto se encuentre en trámite en cualquiera de los organismos facultados en espera de solución o en los tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.



Disposiciones especiales

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de viviendas de fecha 15 de mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará licencia o autorización de obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: Las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las microbrigadas sociales, empresas de mantenimiento constructivo, empresas de demolición u otras de subordinación local designadas por los consejos de la administración.

Disposiciones finales

PRIMERA: Se faculta a los ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, Salud Pública, y a los presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en éste.

SEGUNDA: En los casos previstos en el presente decreto en que por la autoridad facultada se dicte resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

TERCERA: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.



CUARTA: Quedan sin efecto, el artículo 40 del Decreto no. 21 de 28 de febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto no. 123 del 29 de marzo de 1984, de las infracciones contra el ornato público, la higiene y otras actividades, el artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto no. 201 de 13 de junio de 1995, de las infracciones contra el ornato público y la higiene comunal para Ciudad de La Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.



Reglamento para el control de ruidos en las zonas residenciales de Ciudad de La Habana

POR CUANTO: El Decreto No. 141 de 1998, establece las Contravenciones del Orden Interior respecto a las obligaciones de las personas naturales y en el artículo 1 señala como parte de ellas, el que perturbe la tranquilidad de los vecinos, especialmente en horas de la noche, así como el que celebre fiestas en su domicilio después de la una de la madrugada sin el permiso de la autoridad competente.

POR CUANTO: Las quejas de la población en Ciudad de La Habana, sobre molestias de ruido crecen y no existe para resolverlas una disposición legal que establezca al efecto normas de comportamiento y obligaciones de las entidades administrativas.

POR TANTO: En ejercicio de las atribuciones conferidas, el Consejo de la Administración Provincial, acuerda:

Capítulo I. Generalidades

Artículo 1: Artículo 1: Los niveles máximos admisibles de ruido y los aspectos de protección contra el ruido, constituyen los requisitos higiénico-sanitarios-ambientales que habrá de observarse en las zonas habitables, con el objetivo de disminuir los efectos nocivos del mismo.

Artículo 2: Se define como ruido ambiental, el sonido asociado a una sensibilidad auditiva negativa o sensación de molestia, con posible daño a la salud y el bienestar como reacción de los sujetos expuestos a dichos ruidos en la comunidad.

Artículo 3: La evaluación, estudio y diagnóstico del nivel sonoro, será realizado por especialistas del Centro Provincial de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud, con la participación de especialistas de la Delegación de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 4: Las normas establecidas en el presente reglamento se adecuarán para las actividades de carácter público, atendiendo al tiempo de duración concebido.

Capítulo II. Objetivos y alcance

Artículo 5: El presente reglamento tiene como finalidad instrumentar la protección del ciudadano contra el ruido que generen las personas jurídicas en las zonas residenciales.

Artículo 6: Para dar cumplimiento a esta finalidad persigue el presente Reglamento los siguientes objetivos:



- a) Establecer los criterios higiénico-sanitarios comunales para la lucha contra el ruido ambiental.
- b) Implantar las medidas de control y prevención.

Artículo 7: El alcance del reglamento tiene en cuenta las áreas urbanizadas en la actualidad, así como las nuevas urbanizaciones.

Capítulo III. De los criterios higiénico-sanitarios comunales

Artículo 8: A los fines del presente Reglamento se considerará el día como el período comprendido desde 07 a las 22 horas y la noche desde las 22 a las 07 horas.

Artículo 9: En todos los casos de urbanizaciones estables, afectadas o no, por la contaminación sónica, antes de ejecutar cualquier tipo de inversión que introduzca una fuente de ruido o la modifique, deberá contar con la aprobación de los organismos de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud, Planificación Física y la Delegación de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 10: La ubicación de una fuente de ruido en una urbanización estable, no alterará en viviendas los niveles de ruido de fondo existente.

Artículo 11: Los niveles máximos admisibles de ruido en la vivienda e instalaciones sociales en horario diurno serán:

- a) Áreas urbanizadas estables afectadas por ruido 60 dB (A).
- b) Áreas urbanizadas estables no afectadas por ruido 50 dB (A).

Artículo 12: Los niveles máximos admisibles de ruido en la vivienda en horario nocturno.

- a) Áreas urbanizadas estables afectadas por ruido 50 dB (A).
- b) Áreas urbanizadas estables no afectadas por ruido 45 dB (A).
- c) Nuevas urbanizaciones 40 dB (A).



Artículo 13: Los niveles sonoros establecidos en los dos artículos anteriores son inalterables puesto que propician condiciones adecuadas de reposo para que los efectos sónicos no perturben a los residentes de las edificaciones de viviendas.

Capítulo IV. De las obligaciones

Artículo 14: El presente reglamento es de obligatorio cumplimiento por las personas jurídicas comprendidas en lo dispuesto en el artículo 7.

Artículo 15: Toda persona jurídica que genere causas de ruido por encima de los niveles tolerables tanto para el día como para la noche, estará infringiendo el presente reglamento.

Artículo 16: Cuando se infrinja por las personas jurídicas cualquiera de las obligaciones establecidas, los afectados podrán presentar reclamación en primera instancia ante el máximo responsable de la unidad generadora de ruido y si continuara inconforme presentar nueva reclamación ante la unidad Municipal de Higiene y Epidemiología, perteneciente a la Dirección Municipal de Salud y en casos excepcionales de inconformidad de ambas partes podrá solicitar revisión ante el Centro Provincial de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud y/o la Delegación de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente..

Capítulo V. De las medidas de control y prevención

Artículo 17: Por el Centro Provincial de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud y con la participación de la Delegación de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, se realizarán visitas a aquellas entidades económicas, servicios y otras, que por diversas causas son generadoras de afectaciones por ruido y se dicten las medidas pertinentes a fin de atenuar los efectos sobre las personas.

Artículo 18: Si los niveles sonoros, transgreden los niveles máximos admisibles se procederá a la paralización de las actividades y la administración de la entidad estará obligada a solucionar los problemas de ruido para el levantamiento de la medida dictada por la autoridad actuante.

Artículo 19: La aplicación de este reglamento por los especialistas del Centro Provincial de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud y la Delegación de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, se realizará conforme a las regulaciones existentes para la inspección sanitaria estatal y ambiental.

Derroteros:

Derrotero del área de penetración del mar



Los límites y linderos de la Zona de Restricciones Especiales de penetración del mar se establecen a continuación:

a) **Zona Primaria de Riesgo.** Partiendo de la intersección que forman la Ave. Malecón y el Paseo del Prado (Paseo de Martí), continuando por esta vía, con rumbo sur, tomando el borde este de la vía, hasta intersectar la calle Trocadero, por la que continuamos con rumbo oeste tomando el borde sur, hasta intersectar la calle San Nicolás, por la que continuamos con rumbo norte, tomando el borde este de la vía, hasta intersectar la calle San Lázaro; tomando el borde sur hasta la calle Marina, por la que continuamos con rumbo Norte, tomando el borde oeste de dicha vía, hasta intersectar la Avenida Antonio Maceo (Malecón).

c) **Zona Secundaria de Riesgo:** Partiendo de la intersección de la calle Trocadero con la calle Consulado, a partir de esta última, continuamos rumbo Suroeste, tomando el borde Este de la calle Consulado, hasta la intersección con la calle Animas, continuando con rumbo Oeste, tomando el borde Sur hasta la intersección con la calle Industria. A partir de este punto continuamos rumbo Suroeste por el borde Este de la calle Industria hasta la intersección con la calle Virtudes. A partir de este punto tomamos rumbo Noroeste, por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la Avenida de Italia (Galiano). A partir de este punto tomamos rumbo Norte por el borde Oeste de dicha Avenida, hasta la intersección con la calle Animas. A partir de este punto tomamos rumbo Oeste por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la calle Manrique. A partir de este punto tomamos rumbo Norte, por el borde Oeste de la calle Manrique, hasta la intersección con la calle Lagunas. A partir de este punto tomamos rumbo Oeste, por el borde Sur de la calle Lagunas, hasta la intersección con la calle Padre Varela (Belascoaín). A partir de esta última tomamos rumbo Sur, por el borde Oeste de la calle Padre Varela (Belascoaín), hasta la intersección con la calle Virtudes, por la que tomamos con rumbo Este por el borde Norte de dicha calle, hasta intersección con la calle Marques González, por la que tomamos rumbo Norte, por su borde Este hasta la intersección con el borde Norte de la calle Animas, por la que tomamos rumbo Oeste, e igual dirección hasta la intersección con la calle Soledad, por la que tomamos rumbo Norte por su borde Oeste hasta la intersección con la calle Jovellar, tomamos rumbo Oeste por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la calle Vapor, por la cual tomamos con rumbo Noroeste por su borde Sur, hasta la intersección con la calle Hornos, por la que continuamos por con rumbo Noroeste, por su borde Oeste hasta la intersección con la calle 25, por la que tomamos rumbo Suroeste por su borde Sur hasta la intersección con la calle Hospital, por la que tomamos por esta rumbo Noroeste, por su borde Sur, hasta la intersección con la Calzada de Infanta y la calle 23 (límite entre los municipios Centro Habana y Plaza de la Revolución).

Capítulo 8. Bibliografía y Documentación Utilizada

- 1) Acuerdo No. 1701 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de 22 de mayo de 1984 "Lineamientos de trabajo del Plan Director de Ciudad de La Habana".



- 2) Acuerdo No. 1767 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de 22 de enero de 1985 “Atribuciones, estructura y plantilla de las Direcciones Provinciales de Planificación Física y las Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo de los OLPP”.
- 3) Acuerdo No. 349-87-5PM del Comité Ejecutivo de la Asamblea Provincial del Poder Popular en Ciudad de La Habana: “Regulaciones para la liberación de áreas e instalaciones en interés del Plan Director de Ciudad de La Habana”.
- 4) Acuerdo No. VI-59-89 del Comité Ejecutivo de la Asamblea Provincial del Poder Popular en Ciudad de La Habana: “Regulaciones Generales sobre el control del uso del suelo de Ciudad de La Habana”.
- 5) Acuerdo No. VI-171 del Comité Ejecutivo de la Asamblea del Poder Popular en Ciudad de La Habana: “Reglamento de Ornato, Higiene y los Servicios Comunes Urbanos para la Ciudad de La Habana”.
- 6) Casanova Molleda, Eugenio-Martínez Hernández, Ricardo; “Remodelación de la calle Zanja”; (trabajo de diploma), Dirección Provincial de Planificación Física y la Facultad de Arquitectura del Instituto Superior Politécnico, “José A. Echeverría”, Ciudad de La Habana, 1989.
- 7) Casanova Molleda, Eugenio: “Proyecto Urbanístico Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1989.
- 8) Decreto No. 21 del Consejo de Ministros de 28 de febrero de 1978: “Reglamento sobre la Planificación Física”.
- 9) Decreto No. 55 del Consejo de Ministros de 29 de noviembre de 1979 “Reglamento para la Ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”.
- 10) El Malecón Tradicional. Plan Especial de Rehabilitación Integral. Regulaciones Urbanísticas Centro Habana. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana 2014. Colección Arcos. Ediciones Bolaña. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana
- 11) Fernández Núñez, José Manuel: Clasificación de las Tipologías Urbanísticas de Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1989.
- 12) Fernández Núñez, José Manuel: “El Eje Zanja”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana 1988.
- 13) Fernández Núñez, José Manuel: “Procedimiento Metodológico para la reelaboración de las Regulaciones Urbanísticas Municipales de la Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, enero de 1989.
- 14) Fernández Núñez, José Manuel – Iglesias Díaz, Ana María: Diagnóstico de las Regulaciones Urbanísticas Municipales de La Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, junio de 1987.



- 15) Fernández Núñez, José Manuel – Iglesias Díaz, Ana María: “Regulaciones Urbanísticas Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1986.
- 16) Iglesias Díaz, Ana María: “Ajustes a las Regulaciones Urbanísticas del Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, ciudad de La Habana, 1987.
- 17) Instrucción Metodológica No. 70 de Julio de 1985: “Trabajos de conservación que no requieren licencia de construcción”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana.
- 18) León Candelario, Isabel M.: “Consideraciones y propuestas en torno a las Regulaciones urbanas y las Ordenanzas de Construcción en Cuba”; II Jornada Científica Internacional sobre Planificación Regional y Urbana, Instituto de Planificación Física- JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, Noviembre de 1988.
- 19) León López, Horacio: “Análisis de la manzana tradicional para una renovación gradual de Centro habana”; Instituto de Planificación Física – JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, Noviembre de 1985.
- 20) Ley No. 2 de 4 de agosto de 1977 “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”.
- 21) Ley No. 270 de 21 de abril de 1959; “Uso público de costas y playas del territorio nacional”.
- 22) Ley No. 18 “Ley de los Límites territoriales de las Provincias y Municipios” de Junio de 1978.
- 23) Ley No. 33 “De Protección del Medio Ambiente y del Uso Racional de los Recursos Naturales” del 10 de enero de 1981; Divulgación del Ministerio de Justicia; febrero de 1988.
- 24) Ley No. 59 “Código Civil” de 16 de julio de 1987.
- 25) Ley No. 60 “Código de Vialidad y Tránsito” de 28 de septiembre de 1987.
- 26) Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, Instituto Nacional de la Vivienda, febrero de 1989.
- 27) Regulaciones de la Construcción 1. Proyectos, RC – 1107 Obras de viviendas y urbanismo. Vivienda por esfuerzo propio en núcleos urbanos. Requisitos de Proyecto”; Instituto Nacional de la Vivienda; Ciudad de La Habana, diciembre de 1986.
- 28) Regulaciones Urbanísticas para la Vivienda”; Dpto. de Planificación Urbana, Dpto. de Proyectos Urbanísticos y de Zonas, Dpto. de Desarrollo Científico Técnico; IPF – JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, diciembre de 1984.
- 29) “Resolución No. 2069” de 7 de Octubre de 1963, “Ordenanzas de Construcción del Término Municipal de La Habana, 1964.



- 30)Regulaciones urbanísticas Ciudad de La Habana. El Vedado, Municipio Plaza de la Revolución. Dirección Provincial de Planificación Física-Ciudad de La Habana, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana 2007.
- 31)Cuadernos de Cultura Urbana. Regulaciones Urbanísticas. Volumen 1. La Habana Vieja. Centro Histórico. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana. Junio 2011.
- 32)Regulaciones Urbanísticas Ciudad de La Habana. La Habana Vieja, Centro Histórico. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, Dirección Provincial de Planificación Física-Ciudad de La Habana. Ediciones Bolaña, Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, 2009. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.
- 33)Evaluación de Peligro, Vulnerabilidad y Riesgos de desastres por fuertes vientos, inundaciones por lluvias intensas e inundaciones costeras por penetración del mar en el Municipio Centro Habana, Ciudad de La Habana. /s.e/s.f/[17 páginas].

